Lahr/Schwarzwald

# Naturnahes Wohnen. Diese bezugsfertige moderne Wohnung wartet auf Sie.

***Número da propriedade: 23191154***

**PREÇO DE COMPRA: 374.900 EUR • ÁREA: ca. 119,07 m$^2$ • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 23191154 |
| Área | ca. 119,07 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Disponibilidade | consoante marcação de visita |
| Piso | 1 |
| Quartos | 3 |
| Quartos | 2 |
| Casas de banho | 2 |
| Ano de construção | 2012 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 1 EUR (Venda) |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 374.900 EUR |
| Apartamento | |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 0 m² |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda |

**Número da propriedade: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento por chão radiante |
| Fonte de Energia | PELLET |
| Certificado Energético válido até | 12.05.2033 |
| Aquecimento | Pellet-Fuelled |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 77.10 kWh/m²a |
| Classificação energética | C |

**Número da propriedade: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

# O imóvel

**Número da propriedade: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

# Plantas dos pisos

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

# Uma primeira impressão

Traumhaftes Wohnen in naturnaher Umgebung mit modernem Komfort Herzlich willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung, die im Erdgeschoss eines charmanten Mehrfamilienhauses liegt und sich in einer idyllischen, naturnahen Lage präsentiert. Dieses exklusive Angebot kombiniert großzügige Räumlichkeiten, eine durchdachte Raumaufteilung und eine harmonische Verbindung zur Natur. Der großzügige Garten dieser Wohnung bietet Raum für Ihre individuelle Wohlfühloase. Ob Spielbereich für die Kinder, gemütliche Grillecke oder die Möglichkeit, ein Hochbeet anzulegen – hier können Sie nach Herzenslust entspannen und die Natur in vollen Zügen genießen. Die gepflasterte Terrasse lädt zu ausgedehnten Sitzecken und stimmungsvollen Grillabenden ein, um die lauen Sommerabende in vollen Zügen zu genießen. Ihr neues Zuhause bietet einen großen Wohn-/Essbereich, der durch die hohen Decken eine ganz besondere Atmosphäre erhält. Das Schlafzimmer beeindruckt mit einer großzügigen Fensterfront und direktem Zugang zum Balkon. Das hochmoderne Badezimmer ist mit einer Badewanne, zwei Waschbecken und WC ausgestattet. Ein Gäste-WC mit begehbarer Dusche komplettiert das sanitäre Angebot. Die Wohnung ist technisch auf dem neuesten Stand mit elektrischen Rollläden in der gesamten Wohnung und einer individuell einstellbaren Fußbodenheizung, die Ihnen ein Maximum an Komfort bietet. Hochwertiges Stäbchenparkett erstreckt sich dabei über den gesamten Wohn- und Schlafbereich. Die Wohnung verfügt über einen praktischen Abstellraum sowie einen abschließbaren Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Im Keller befinden sich darüber hinaus Gemeinschaftsräume wie die Waschküche mit Trockenbereich und der gemeinschaftliche Fahrradraum. Ihre Fahrzeuge finden ihren sicheren Platz im dazugehörigen Carport und dem zusätzlichen Stellplatz. Diese 2,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses vereint modernen Wohnkomfort mit der Schönheit der Natur. Großzügige Räume, ein idyllischer Garten und zahlreiche Annehmlichkeiten machen dieses Angebot zu einem perfekten Zuhause. Für Sie in den besten Lagen - Ihr kompetenter Makler in der Ortenau berät Sie gern!

**Número da propriedade: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

# Detalhes do equipamento

Diese Highlights machen die Wohnung zu einem einzigartigen Wohntraum, der modernen Komfort mit naturnahem Lebensstil vereint.
* Naturnahe Lage im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses
* Großzügige, helle Zimmer mit ca. 3 m Raumhöhe
* Eigen gestaltbarer großer Garten mit Spielbereich, Grillecke, und optional einem Hochbeet
*Gepflasterte Terrasse für entspannte Sitzecken und Grillabende
* Großer Wohn-/Essbereich mit besonderer Atmosphäre durch hohe Decken
*Geräumiges Schlafzimmer mit Fensterfront und Zugang zum Balkon
* Modernes Badezimmer mit Badewanne, zwei Waschbecken und WC
* Gäste-WC mit begehbarer Dusche für zusätzlichen Komfort
* Jalousie zum Kurbeln
* Fußbodenheizung
* Zusätzlicher Stauraum durch Abstellraum und abschließbaren Kellerraum
* Gemeinschaftsräume im Keller: Waschküche und Fahrradabstellraum
* Carport und Stellplatz für bequemes Parken
* Gepflegter Außenbereich mit privater Atmosphäre durch eine große Hecke
* Stäbchenparkett im gesamten Wohn- und Schlafbereich
* Hervorragende Infrastruktur und Anbindung an die Stadt
* Loggia mit 10 Quadratmeter
* Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 12.804,00€
* Wohnung derzeit gut vermietet.

**Número da propriedade: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

# Tudo sobre a localização

Die Bertha-von-Sutter-Allee präsentiert sich als eine lebenswerte Adresse, die nicht nur durch ihre zentrale Lage, sondern auch durch die Nähe zu verschiedenen Annehmlichkeiten besticht. Diese Allee bietet eine angenehme Mischung aus urbanem Lebensstil und naturnaher Umgebung. Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zu einem ansprechenden Spielplatz, der sich ideal für Familien mit Kindern eignet. Hier können die Kleinen nach Herzenslust spielen und sich austoben, während Eltern die Gelegenheit haben, sich in der grünen Umgebung zu entspannen. Darüber hinaus bietet die Bertha-von-Sutter-Allee Zugang zu Krankengymnastik, was einen bedeutenden Beitrag zur Gesundheit und Wohlbefinden der Bewohner leistet. Die Verfügbarkeit von Gesundheitsdienstleistungen in der Nähe unterstreicht die durchdachte Infrastruktur dieser Wohngegend. Die naturnahe Atmosphäre der Bertha-von-Sutter-Allee lädt dazu ein, die Umgebung zu erkunden und die Schönheit der Natur zu genießen. Grüne Alleen und vielleicht sogar Parks in der Umgebung bieten Gelegenheiten für Spaziergänge, Joggen oder einfach nur zum Verweilen in der Natur. Insgesamt ist die Bertha-von-Sutter-Allee nicht nur ein Ort des Wohnens, sondern auch des Lebens. Die Kombination aus Stadtnähe, einem nahegelegenen Spielplatz, Gesundheitsangeboten und der naturnahen Umgebung macht diese Adresse zu einem attraktiven Ort für Menschen, die Wert auf eine ausgewogene Lebensqualität legen.

**Número da propriedade: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

# Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 77.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Número da propriedade: 23191154 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ilja Stürz

Lange Straße 29  Offenburg
E-Mail: offenburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com