Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Wohnen am Waldrand – Einfamilienhaus mit Bergpanorama, schönem Garten und viel Gestaltungspotenzial

Objektnummer: 26191186



KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 822 m²

Objektnummer: 26191186 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26191186 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26191186
Wohnfläche	ca. 172 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	480.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26191186 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	229.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26191186 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26191186 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26191186 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26191186 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26191186 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Die Immobilie

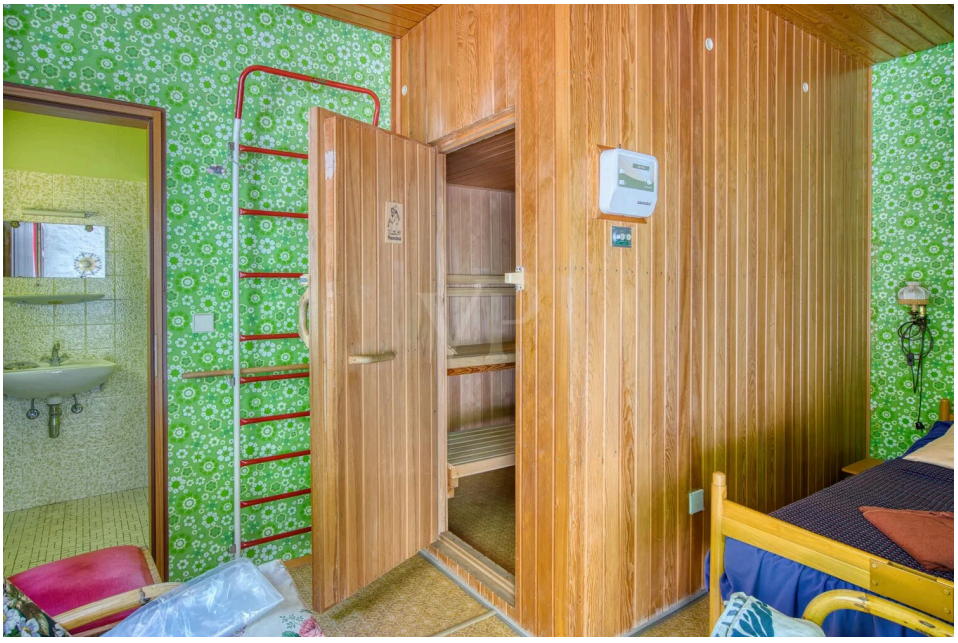




Objektnummer: 26191186 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

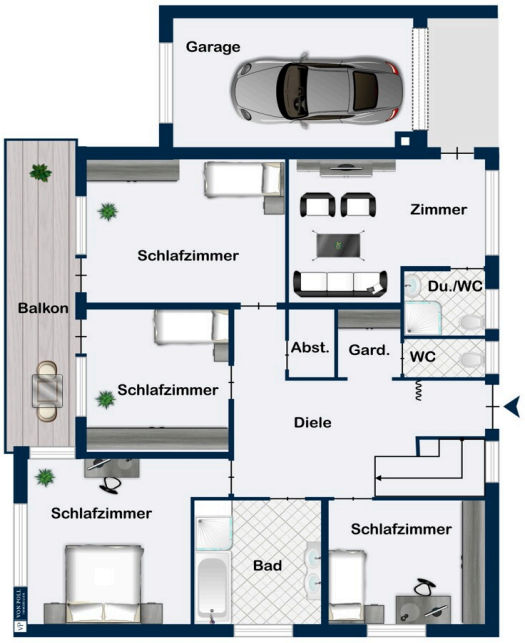
Die Immobilie





Objektnummer: 26191186 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26191186 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Ein erster Eindruck

In ruhiger, naturnaher Lage und unmittelbar am Waldrand erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus auf einem ca. 822 m² großen Grundstück. Umgeben von viel Grün und mit einem schönen Blick auf die umliegende Berglandschaft bietet die Immobilie ein Wohnumfeld, das vor allem durch Ruhe, Privatsphäre und Naturverbundenheit überzeugt.

Das im Jahr 1972 in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 172 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in das Erdgeschoss mit einer Fläche von ca. 83 m². Hier stehen insgesamt fünf Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Eines der Zimmer wird derzeit als Saunabereich genutzt. Durch den vorhandenen separaten Zugang und das eigene Duschbad bietet sich hier zudem die Möglichkeit, einen eigenständigen Bereich zu schaffen, beispielsweise als kleine 1-Zimmer-Wohneinheit, Gästebereich oder separates Homeoffice.
Ein besonderes Highlight dieser Etage ist der Balkon zur Südseite, der von drei der Zimmer aus zugänglich ist und einen schönen Blick auf das Bergpanorama und die grüne Umgebung eröffnet. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Badewanne, einem Bidet sowie einem Doppelwaschbecken ausgestattet und verfügt zusätzlich über eine Fußbodenheizung. Ein separates Gäste-WC, ein Abstellraum sowie eine Garderobe ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Über die Treppe in der Diele gelangen Sie in das Untergeschoss. Hier befindet sich der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Durch die naturnahe Lage entsteht hier ein schöner Platz, um die warmen Monate in Ruhe im Freien zu genießen. Darüber hinaus stehen auf dieser Etage die Küche, ein Arbeitsraum, eine Speisekammer, ein weiteres WC sowie ein Hauswirtschaftsraum und verschiedene Keller- und Nebenräume zur Verfügung.

Die Immobilie befindet sich überwiegend im Zustand des Baujahres und bietet damit eine hervorragende Grundlage für Käufer, die ihr neues Zuhause nach den eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten möchten. Beheizt wird das Gebäude über eine Ölheizung aus dem Jahr 1985.
Auch das Grundstück bietet viel Raum und fügt sich harmonisch in die grüne Umgebung ein. Direkt hinter dem Haus beginnt der Wald. Dies ist ein besonderer Vorteil für Naturliebhaber, Spaziergänger oder Familien, die ein ruhiges Zuhause abseits dichter Bebauung suchen.
Eine direkt an das Haus angrenzende Garage rundet das Angebot ab.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26191186 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Ausstattung und Details

- 5 Schlafzimmer
- Wohnen auf zwei Etagen
- Ruhige, naturnahe Lage direkt am Waldrand
- Schöner Blick auf das Bergpanorama
- Großzügiger Garten in Südlage mit Terrasse
- Südbalkon mit Zugang von drei Zimmern
- Separat zugänglicher Bereich mit Sauna und eigenem Duschbad
- Potenzial für eine separate 1-Zimmer-Wohneinheit
- Massive Bauweise
- Garage direkt am Haus
- Gartengeräteraum und Hauswirtschaftsraum
- Zwei zusätzliche Abstellräume
- Keller mit Naturboden
- Stauraum über der Garage und im Dachraum

Objektnummer: 26191186 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage im Lahrer Ortsteil Kuhbach, am Ende einer Sackgasse und unmittelbar am Waldrand. Kuhbach ist ein idyllischer Stadtteil von Lahr im Ortenaukreis und wird von sanften Hügeln, Wäldern und weitläufigen Wiesen geprägt. Die grüne Umgebung bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität und verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Stadt.
Besonders für Familien bietet Kuhbach eine gute Infrastruktur. Der Kindergarten Kuhbach ist in ca. zehn Minuten fußläufig erreichbar. Auch die Grundschule Kuhbach/Reichenbach befindet sich in der näheren Umgebung und ist schnell zu erreichen. Weitere Schulen und Bildungseinrichtungen stehen im nahegelegenen Lahr zur Verfügung und sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.
Die Lahrer Innenstadt ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants und Cafés sowie Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch das Ortenau Klinikum in Lahr ist schnell erreichbar.
Mehrere Bushaltestellen in Kuhbach sorgen für eine gute Anbindung an die Lahrer Innenstadt und die umliegenden Stadtteile.
Auch überregional ist Kuhbach günstig gelegen. Offenburg erreichen Sie mit dem Auto in ca. 20 Minuten, der Europa-Park in Rust ist ebenfalls etwa 20 Fahrminuten entfernt. Freiburg im Breisgau liegt rund 50 km südlich und ist in ca. 40 Minuten mit dem Auto erreichbar.
Direkt hinter der Immobilie beginnt der Wald und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Freizeitaktivitäten in der Natur.
Die Lage verbindet somit kurze Wege zu Kindergarten, Schule und Innenstadt mit einem ruhigen und grünen Wohnumfeld und eignet sich besonders für Familien und alle, die die Nähe zur Natur genießen möchten, ohne auf die Vorzüge der Stadt Lahr verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26191186 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg
Tel.: +49 781 - 94 84 351 0
E-Mail: offenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com