Lahr/Schwarzwald

# Bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Garage & Stellplatz

*Objektnummer: 26191187*



KAUFPREIS: 200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26191187 - 77933 Lahr/Schwarzwald


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

Objektnummer: 26191187 - 77933 Lahr/Schwarzwald

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26191187 |
| Wohnfläche | ca. 66 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1995 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 200.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26191187 - 77933 Lahr/Schwarzwald

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 101.17 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 17.09.2036 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1995 |

Objektnummer: 26191187 - 77933 Lahr/Schwarzwald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26191187 - 77933 Lahr/Schwarzwald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26191187 - 77933 Lahr/Schwarzwald

# Die Immobilie





Objektnummer: 26191187 - 77933 Lahr/Schwarzwald

# Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0781 - 94 84 351 0**

Partner-Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | offenburg@von-poll.com | *www.von-poll.com/offenburg*

Objektnummer: 26191187 - 77933 Lahr/Schwarzwald

# Die Immobilie



Objektnummer: 26191187 - 77933 Lahr/Schwarzwald

# 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: 26191187 - 77933 Lahr/Schwarzwald

# Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 66 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahr 1995 errichtet und bietet eine angenehme, überschaubare Wohnatmosphäre.
Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den zentralen Flur, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Auf der linken Seite befindet sich das Tageslichtbad, ausgestattet mit Badewanne, WC, Waschbecken sowie einem Anschluss für die Waschmaschine. Direkt angrenzend liegt das Schlafzimmer.
Die Küche befindet sich neben dem großzügigen Wohnbereich und fügt sich praktisch in den Grundriss ein. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet und zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Das Schlaf- und Wohnzimmer ist mit Parkett ausgestattet Die Küche, Flur und Badezimmer mit Fliesen.

Die Wohnung steht derzeit leer und ist somit kurzfristig bezugsfrei. Damit eignet sie sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine direkte Neuvermietung anstreben.

Zum Angebot gehören außerdem eine Garage vor dem Haus sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz. Ein eigenes Kellerabteil bietet weitere praktische Abstellfläche und rundet das Angebot ab. Zusätzlich steht ein Wasch- und Trockenraum, sowie ein Fahrradkeller der Gemeinschaft zur Verfügung.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 385 €. Ab Januar 2027 reduziert sich dieses auf 355 € monatlich.

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

Objektnummer: 26191187 - 77933 Lahr/Schwarzwald

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Lahr/Schwarzwald und überzeugt durch eine attraktive Wohnlage mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Die Kombination aus kurzen Wegen, vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten und einem guten Freizeit- und Bildungsangebot macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.
Die Lahrer Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés, Restaurants und Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist innerhalb zehn Autominuten erreichbar. Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich ebenfalls im Stadtgebiet und sorgen für eine komfortable Versorgung im Alltag.
Auch für Familien bietet Lahr ein umfangreiches Bildungsangebot. Neben mehreren Grundschulen stehen verschiedene weiterführende Schulen und weitere Bildungseinrichtungen zur Verfügung.
Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Über die Bundesstraßen besteht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte und Gemeinden sowie zur Autobahn A5 in Richtung Freiburg, Basel und Karlsruhe.
Der Bahnhof Lahr/Schwarzwald bietet eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Darüber hinaus verbinden verschiedene Buslinien den Bahnhof, die Innenstadt und die einzelnen Stadtteile miteinander.
Neben der guten Infrastruktur bietet Lahr einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Lage am Fuße der Schwarzwaldvorberge, die umliegenden Weinberge sowie ein gut ausgebautes Radwegenetz eröffnen zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und weitere Freizeitaktivitäten in der Natur.

Objektnummer: 26191187 - 77933 Lahr/Schwarzwald

# 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