

Lahr – Lahr

# Haben Sie Schwierigkeiten beim Treppensteigen?

Objektnummer: 23191158



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 285.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70,71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23191158 - 77933 Lahr – Lahr

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

Objektnummer: 23191158 - 77933 Lahr – Lahr

## Auf einen Blick

Objektnummer	23191158
Wohnfläche	ca. 70,71 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 17000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	285.300 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23191158 - 77933 Lahr – Lahr

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDWAERME	Endenergiebedarf	13.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.01.2027	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme		

Objektnummer: 23191158 - 77933 Lahr – Lahr

## Die Immobilie



Objektnummer: 23191158 - 77933 Lahr – Lahr

## Die Immobilie



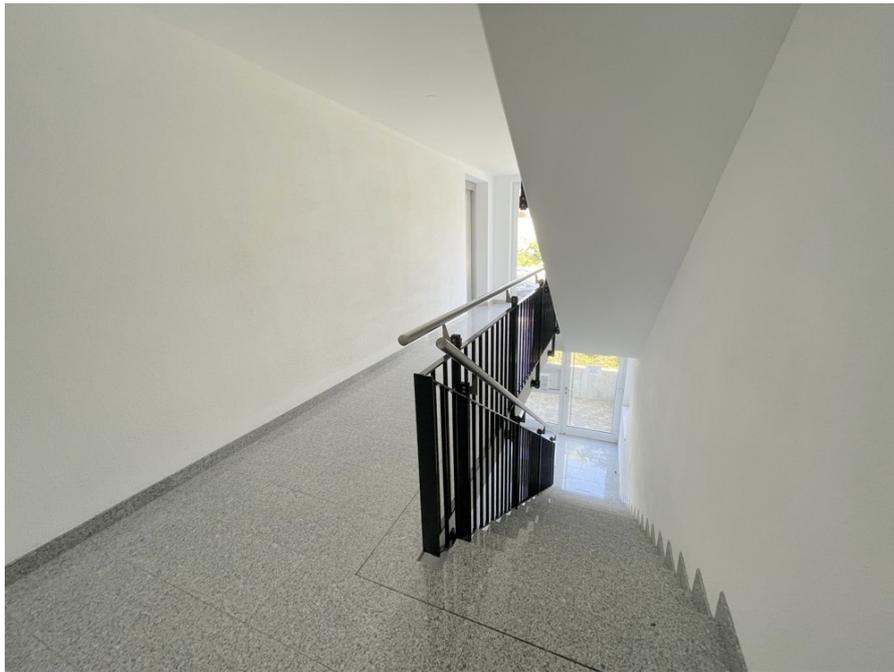
Objektnummer: 23191158 - 77933 Lahr – Lahr

## Die Immobilie



Objektnummer: 23191158 - 77933 Lahr – Lahr

## Die Immobilie



Objektnummer: 23191158 - 77933 Lahr – Lahr

## Die Immobilie



Objektnummer: 23191158 - 77933 Lahr – Lahr

## Die Immobilie



Objektnummer: 23191158 - 77933 Lahr – Lahr

## Ein erster Eindruck

Haben Sie Schwierigkeiten beim Treppensteigen? Dann sollten Sie sich, unbedingt diese Wohnung ansehen, die möglicherweise Ihren Bedürfnissen entspricht. Diese Wohnung ist speziell für Menschen mit besonderen Bedürfnissen konzipiert worden. Mit einer großzügigen Fläche von 70,71 Quadratmetern und zwei Zimmern bietet diese Wohnung nicht nur Komfort, sondern auch eine durchdachte Gestaltung, die den Bedürfnissen gehandicapte Menschen gerecht wird. Der barrierefreie Zugang zum Haus und zur Wohnung, ermöglicht einen einfachen und bequemen Ein- und Ausstieg, ohne aufwendige Treppen. Dies macht diese Wohnung ideal für gehandicapte Menschen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität. Genießen Sie vom Balkon aus, eine herrliche Aussicht, auf das grüne Umfeld und tanken Sie, frische Energie in der Natur. Zusätzlich bietet die Wohnung eine Tiefgarage, die durch den Personenaufzug zugänglich ist. Diese Wohnung vereint Komfort, Funktionalität und eine idyllische Umgebung und bietet gehandicapten Menschen ein Zuhause, das ihren Bedürfnissen gerecht wird. Vereinbaren Sie noch heute, einen Besichtigungstermin, und entdecken Sie Ihr neues barrierefreies Zuhause! Für Sie in den besten Lagen - Ihr kompetenter Makler in der Ortenau berät Sie gern!

Objektnummer: 23191158 - 77933 Lahr – Lahr

## Ausstattung und Details

Highlights für Sie zusammengefasst:

- Erstbezug 2017
- aktuell vermietet
- kann aber auch ohne Mieter gekauft werden
- 72 qm Wohnfläche
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung
- Be-/und Entlüftungsanlage in der Wohnung
- Aufzug
- Erdwärme
- Parkettböden
- Moderne Einbauküche
- Teilweise Jalousien sonst Rollläden
- Gäste WC mit Bodenebener Dusche
- 1 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne, Bodenebener Dusche, separate Toilette, Fenster
- mit Hansgrohe und Duravit ausgestattet
- überdachter Balkon mit ca.7 qm
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. 17.000 Euro

Objektnummer: 23191158 - 77933 Lahr – Lahr

## Alles zum Standort

Hosenmatten ist ein aufstrebendes Neubaugebiet im Herzen von Lahr, das durch seine moderne Architektur und seine familienfreundliche Atmosphäre besticht. Gelegen im südlichen Teil der Stadt, bietet Hosenmatten eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Die Wohnviertel sind von großzügigen Grünflächen und Parks umgeben, die zum Entspannen, Spaziergehen und Spielen im Freien einladen. Die Nähe zum Schwarzwald und zu zahlreichen Rad- und Wanderwegen bietet zudem vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung in der Natur. Dank seiner guten Verkehrsanbindung und der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen bietet Hosenmatten alle Annehmlichkeiten des modernen Stadtlebens. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der ruhigen und sicheren Umgebung, die ein angenehmes Wohnen für Familien und Paare jeden Alters ermöglicht.

Objektnummer: 23191158 - 77933 Lahr – Lahr

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2027. Endenergiebedarf beträgt 13.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

Objektnummer: 23191158 - 77933 Lahr – Lahr

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilja Stürz

---

Lange Straße 29 Offenburg  
E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)