

Lahr

1 Preis - 2 Wohnungen! Neue Etagen- und Dachgeschosswohnung am Stadtpark in Lahr

Property ID: 22191084



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 189 m² • ROOMS: 7

Property ID: 22191084 - 77933 Lahr

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22191084 - 77933 Lahr

At a glance

Property ID	22191084
Living Space	ca. 189 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	2023
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	699.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Guest WC

Property ID: 22191084 - 77933 Lahr

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Power Source	Air-to-water heat pump

Property ID: 22191084 - 77933 Lahr

The property



Property ID: 22191084 - 77933 Lahr

The property



Property ID: 22191084 - 77933 Lahr

The property



Property ID: 22191084 - 77933 Lahr

The property



Property ID: 22191084 - 77933 Lahr

The property



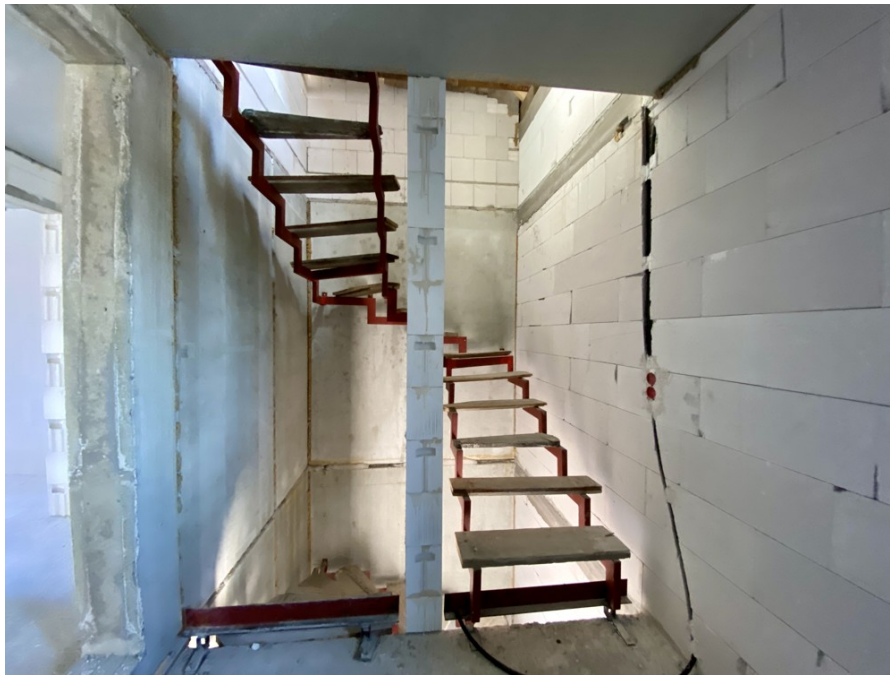
Property ID: 22191084 - 77933 Lahr

The property



Property ID: 22191084 - 77933 Lahr

The property



Property ID: 22191084 - 77933 Lahr

The property



Property ID: 22191084 - 77933 Lahr

The property



Property ID: 22191084 - 77933 Lahr

The property



Property ID: 22191084 - 77933 Lahr

The property



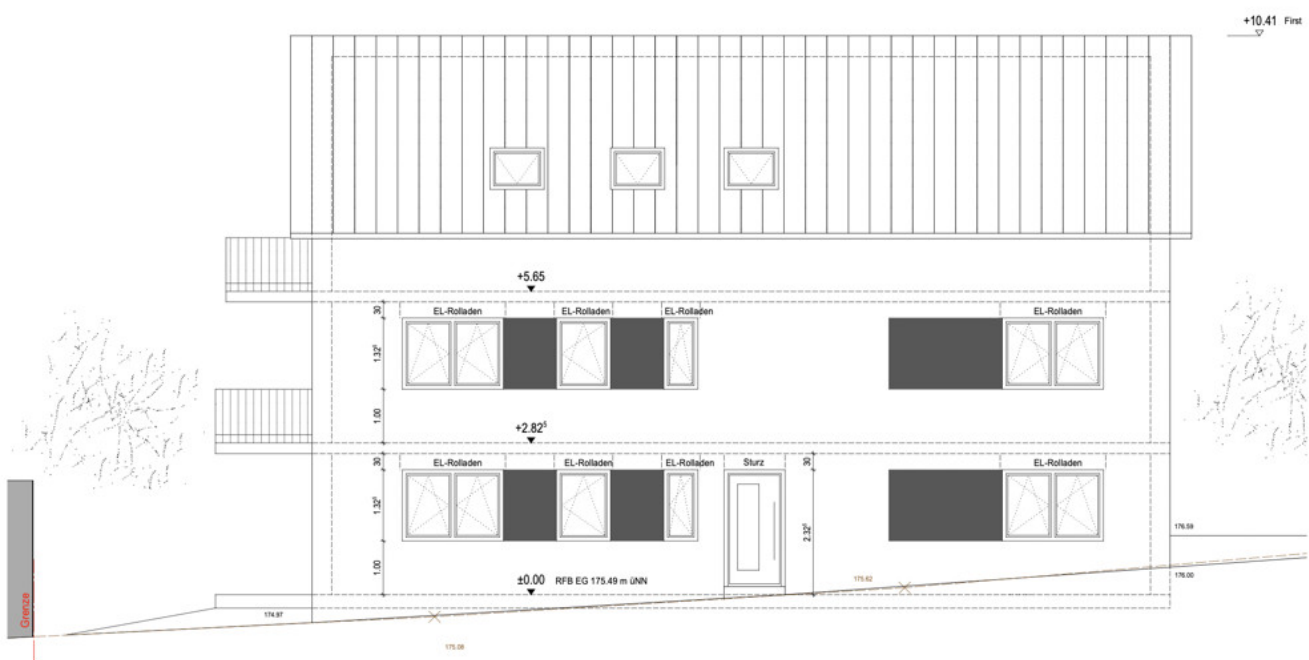
Property ID: 22191084 - 77933 Lahr

The property



Property ID: 22191084 - 77933 Lahr

The property

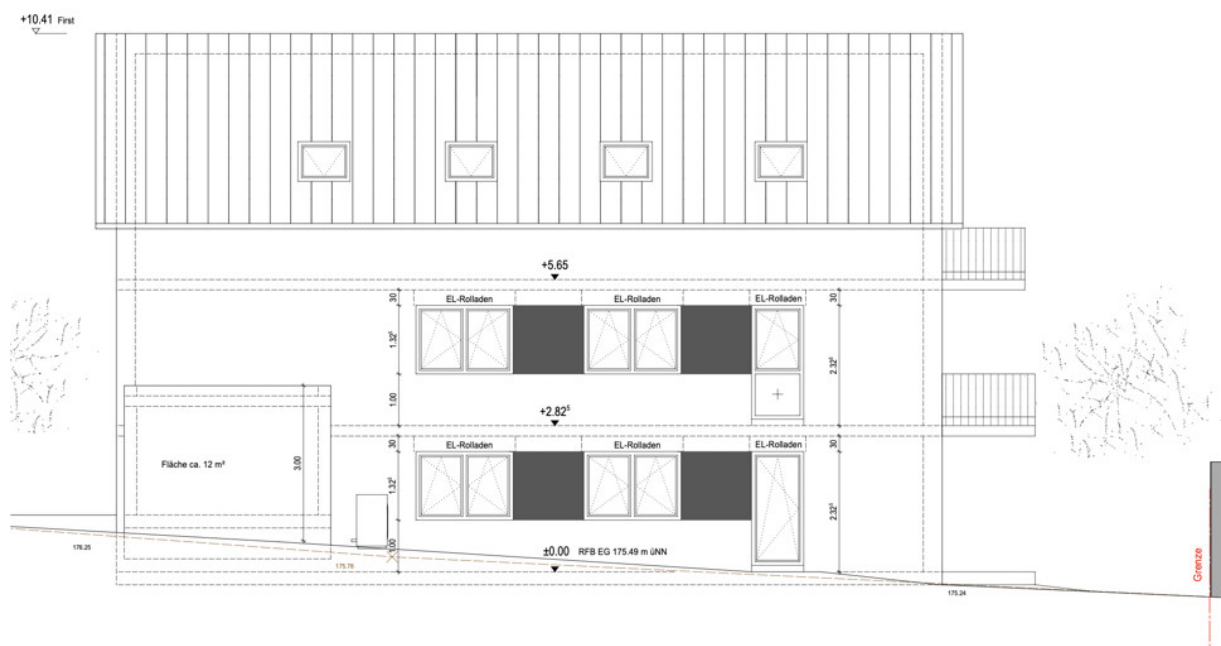


The property



Property ID: 22191084 - 77933 Lahr

The property





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

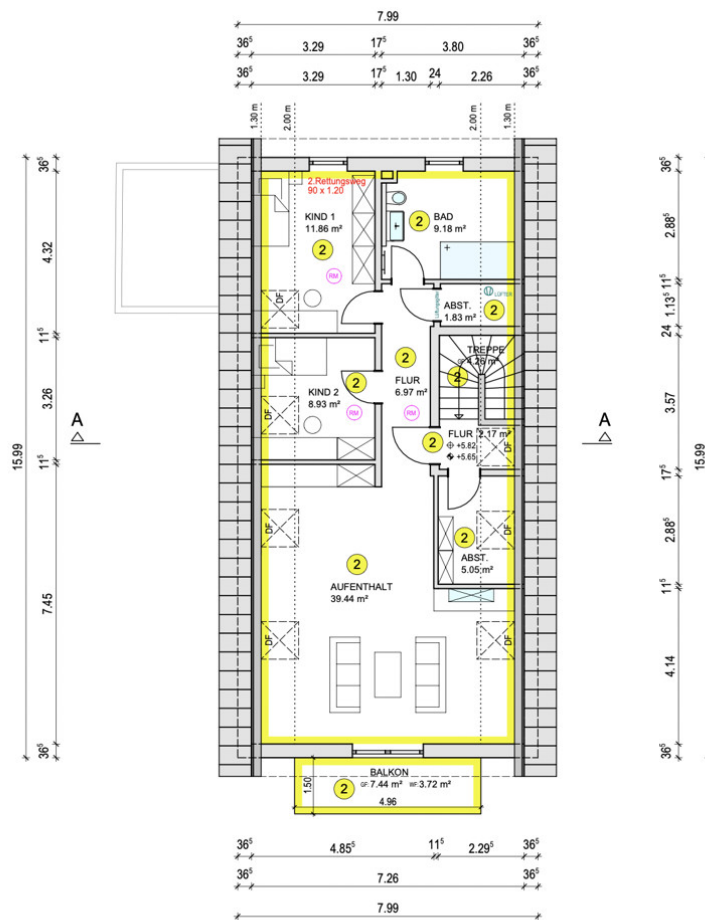
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

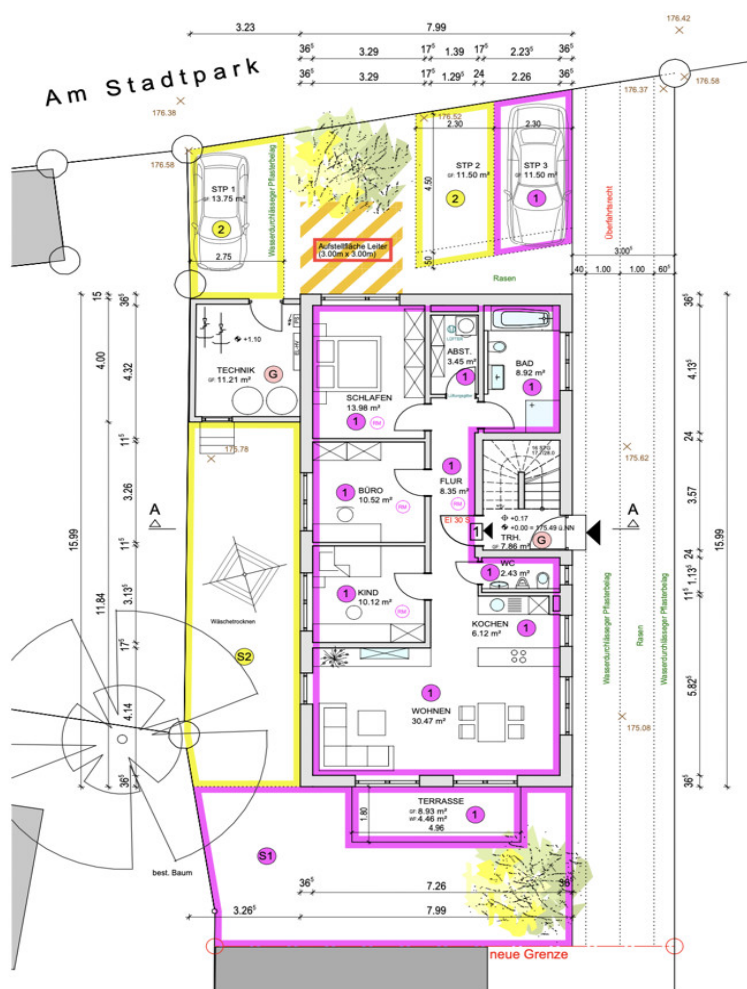
www.home.von-poll.com

Floor plans





DACHGESCHOSS



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22191084 - 77933 Lahr

A first impression

In unmittelbarer Nähe zum Stadtpark entsteht zur Zeit ein modernes 2-Familienhaus. Die Wohnung erstreckt sich auf ca. 189 Quadratmeter über 2 Etagen und besticht durch ihr offenes Wohnkonzept. Hierdurch und durch die großen Fensterfronten, ergeben sich den ganzen Tag über angenehme Lichtverhältnisse. Auf der Hauptetage befinden sich neben dem großzügigen und ansprechenden Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und angeschlossenem Balkon, das Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Räumlichkeiten die als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Badezimmer mit Tageslicht ist selbstverständlich ebenfalls auf dieser Ebene vorhanden. Hier ist das besondere Highlight, dass Sie dieses noch individuell selbst gestalten können. Eine kleine Abstellkammer mit Fenster rundet diese Etage ab. Die obere Ebene ist durch eine Tür von der unteren abgetrennt. Eine Treppe führt Sie direkt in das Dachgeschoss. Hier ist der großzügig bemessene Wohnbereich mit Balkon ein Eyecatcher. Auch hier befindet sich ein Badezimmer, welches Sie noch nach Ihren Wünschen gestalten können. Zwei weitere Räumlichkeiten, welche individuell nutzbar sind sowie ein großer Abstellraum mit Dachfenster und ein kleinerer Abstellraum sind ebenfalls vorhanden. Es ist jedoch auch möglich, die Wohnung nochmals in zwei separate Wohneinheiten zu unterteilen. Somit stehen hier nahezu alle Möglichkeiten offen. Schnell sein lohnt sich! Zwei Stellplätze gehören ebenfalls zu dieser Etagenwohnung. Über den gemeinsamen Technikraum ist die Außenfläche begehbar, welche als Trockenbereich für die Wäsche genutzt werden kann. Für Sie in den besten Lagen - Ihr kompetenter Immobilienmakler in der Ortenau!

Property ID: 22191084 - 77933 Lahr

Details of amenities

Ausstattung:

- Ytonnebauweise Massiv mit 36,5 er Wände
- zwei Balkone
- zwei Stellplätze inkl.
- 189 qm Wohnfläche über zwei Etagen
- aufteilbar in zwei Wohneinheiten
- Fussbodenheizung
- gehobene Bad-Ausstattung
- Böden und Bäder können Sie noch selbst entscheiden
- ein Zweifamilienhaus
- KFW 55 Standard

Property ID: 22191084 - 77933 Lahr

All about the location

Die Immobilie befindet sich in zentraler Top-Lage von Lahr wenige Gehminuten vom Stadtpark entfernt. Mitten im 3-Ländereck zwischen der Schweiz, Frankreich und Deutschland gelegen befindet sich die Kreisstadt Lahr/Schwarzwald. Eingebettet in den Schwarzwald welcher eine herrliche Landschaft bietet und in Sichtweite zu den Vogesen liegt, ist diese wirtschaftlich stabile Stadt als Garnisons- und Industriestadt gewachsen und bietet ihren Bewohnern eine schöne und komfortable Wohnlandschaft. In weniger als 10 Minuten erreichen Sie den Lahrer Storchenturm im Stadtzentrum von Lahr. Nur 5 Minuten zum Arena Einkaufspark. In unmittelbarer Umgebung des Objektes befinden sich das Hallenbad und das Lahrer Bädle, mehrere Kindergärten, Schulen und Weiterbildungsinstitutionen. Einkaufsmöglichkeiten, Friseure, Praxen und Geschäfte liegen unweit vom Wohnhaus entfernt, welche eine familienfreundliche und angenehme Lebensqualität ermöglichen. Das Freizeitangebot in Lahr erstreckt sich über Besuche der zahlreichen Baggerseen, dem nahe gelegenen Landesgartenschau Gelände, dem Parktheater und Kino, sowie Ausflüge in die Nachbarstädte: Straßburg, Freiburg und Baden-Baden bis in die schöne Umgebungslandschaft dem Schwarzwald. Wichtig für Familien! Innerhalb von wenigen Gehminuten erreichen Sie sowohl einen Kindergarten als auch alle weiteren Schularten. Die Stadt Lahr ist eine attraktive Kleinstadt, die Paaren, Familien mit Kindern und älteren Bewohnern ein gleichwertig angenehmes Umfeld bietet. Für längere Reisen sind der Flughafen Baden-Baden und Basel gut erreichbar und über Autobahn und Zugverbindung gut zugänglich. Lahr ist als Wohnort erholsam und vielseitig zugleich und verspricht den Bewohnern ein sicheres und entspanntes Lebensgefühl im Einklang mit der Natur.

Property ID: 22191084 - 77933 Lahr

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 22191084 - 77933 Lahr

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ilja Stürz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com