

Lahr/Schwarzwald

# Moderne Stadtvilla mit 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche am Stadtpark in Lahr - Ihr neues Zuhause

CODICE OGGETTO: 21191099



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

PREZZO D'ACQUISTO: 600.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 350 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	21191099
Superficie netta	ca. 230 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2023
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	600.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

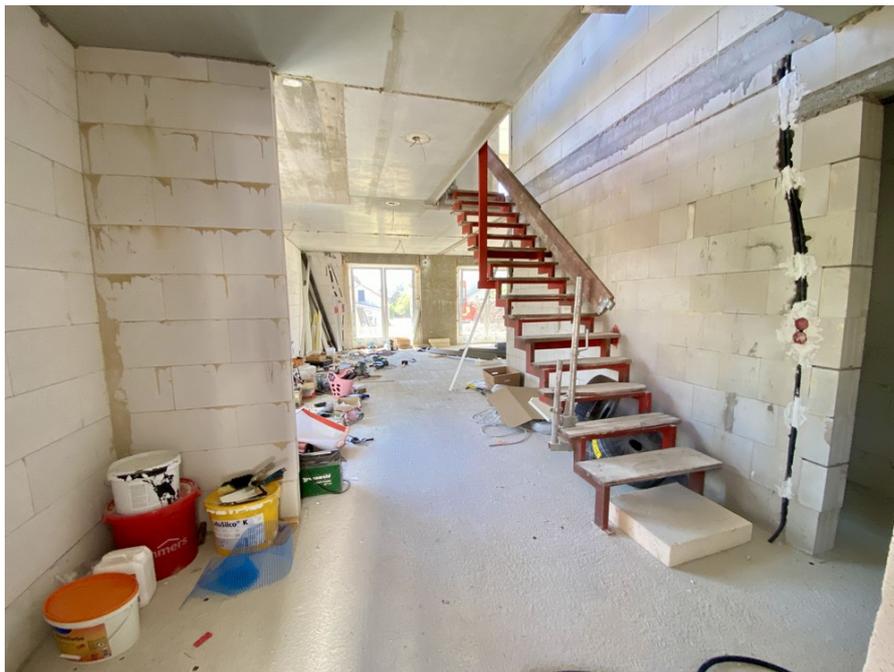
CODICE OGGETTO: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La proprietà



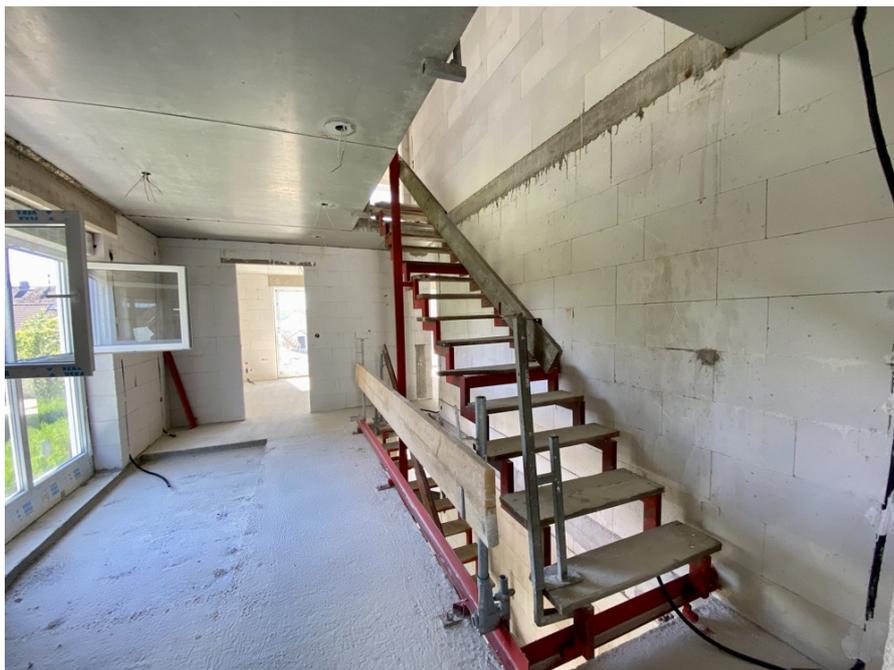
CODICE OGGETTO: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La proprietà



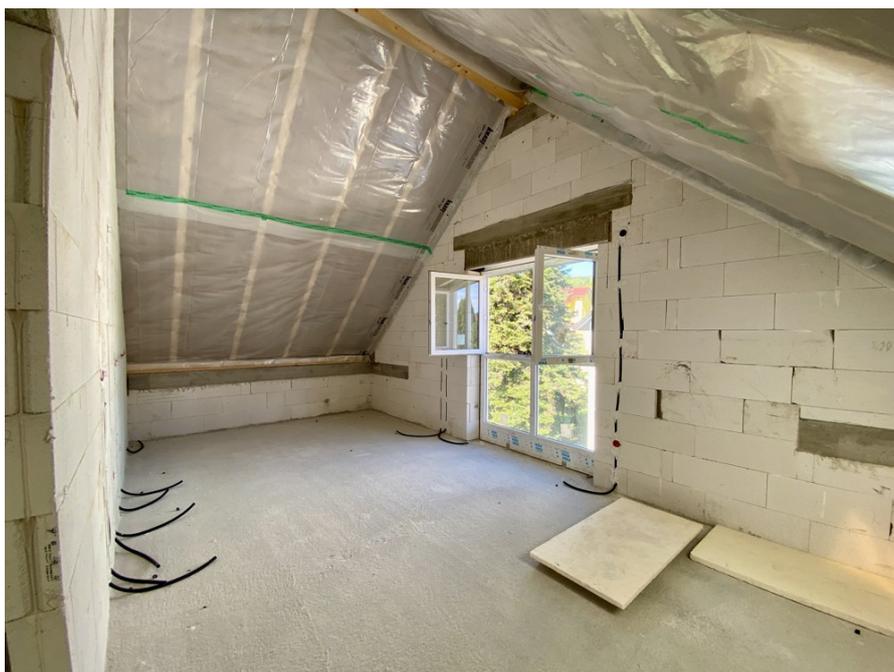
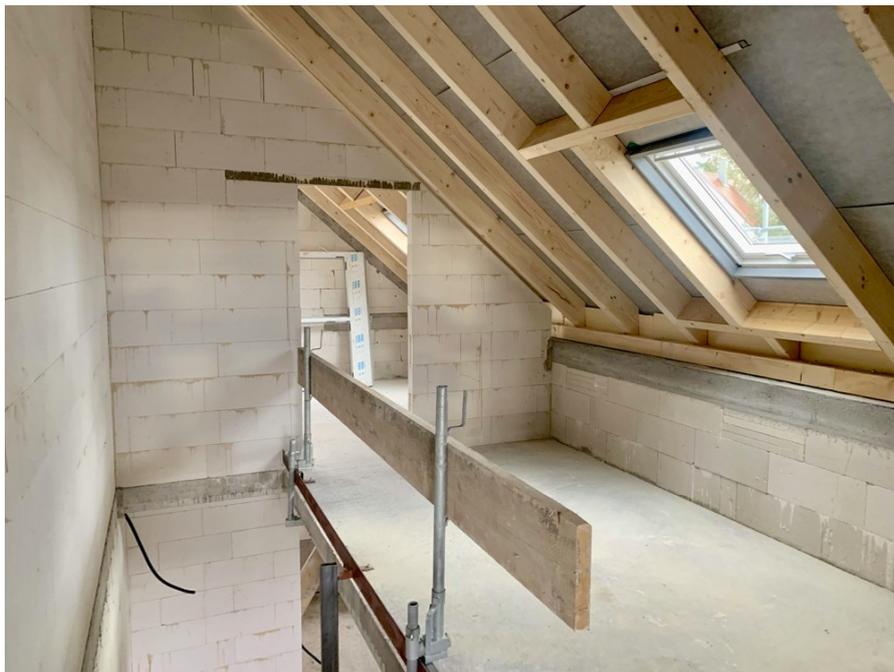
CODICE OGGETTO: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La proprietà



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

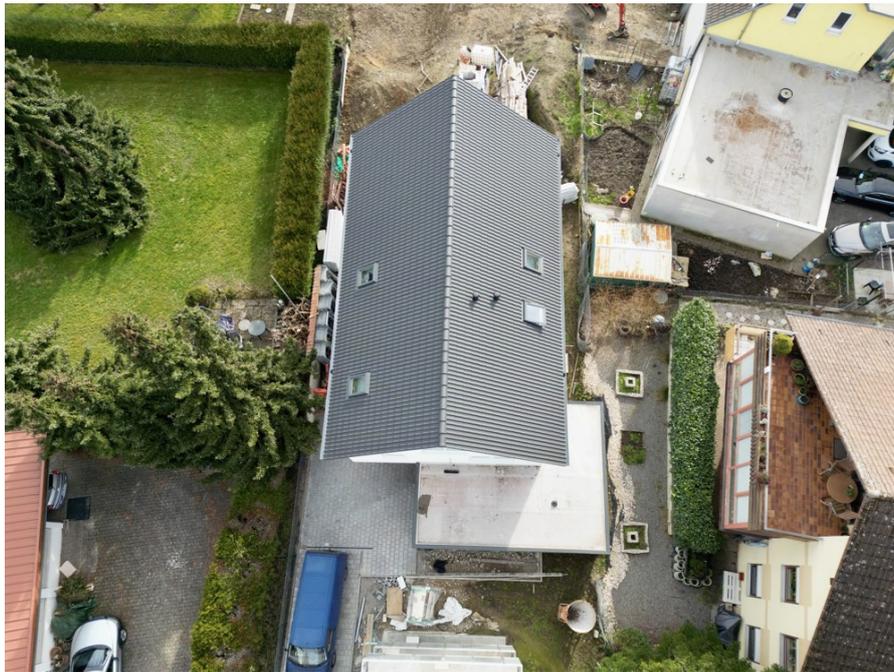
CODICE OGGETTO: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La proprietà



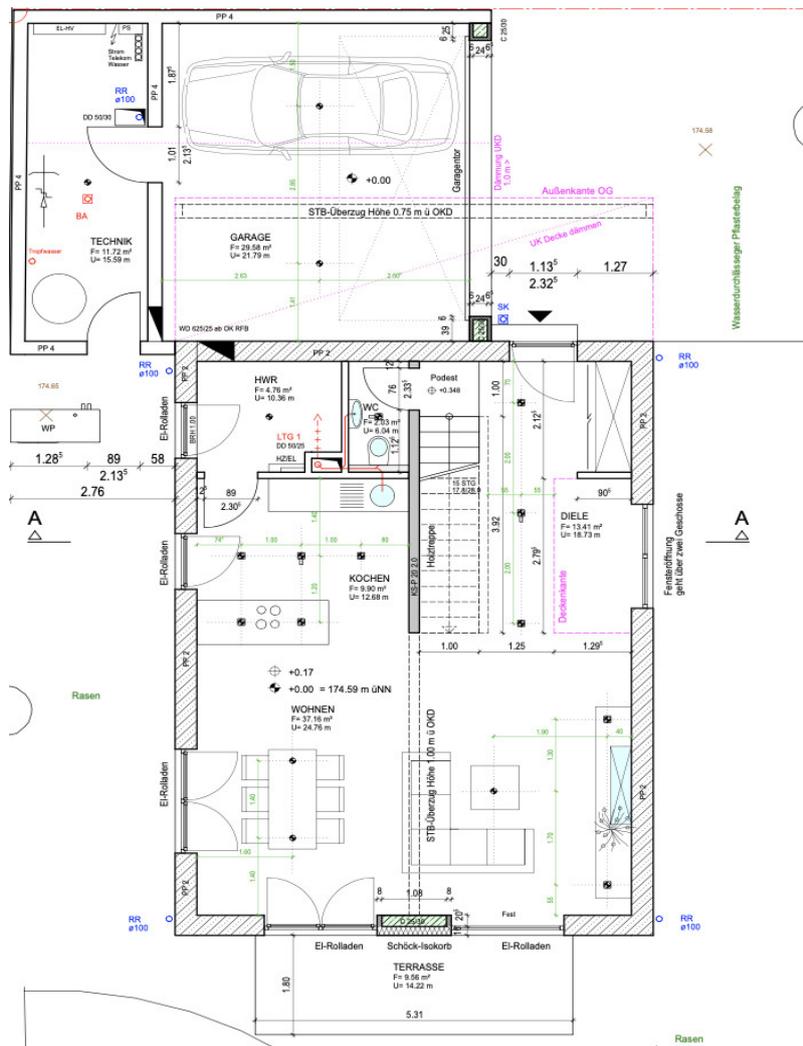
CODICE OGGETTO: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

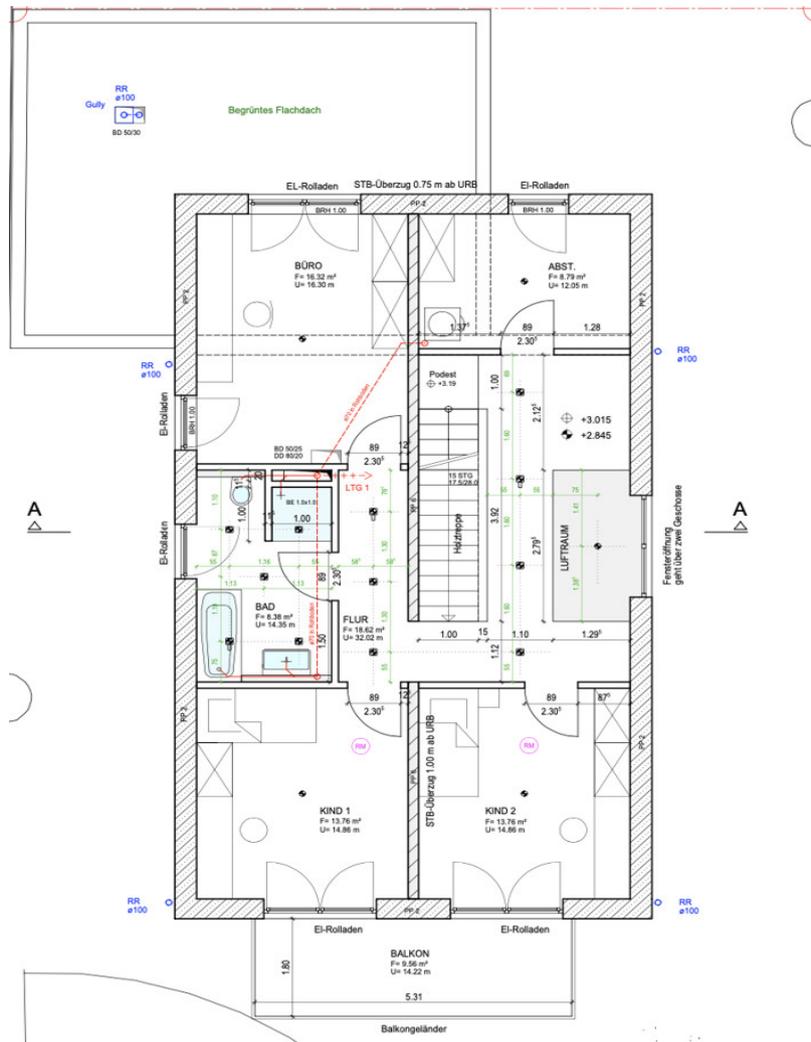
## La proprietà

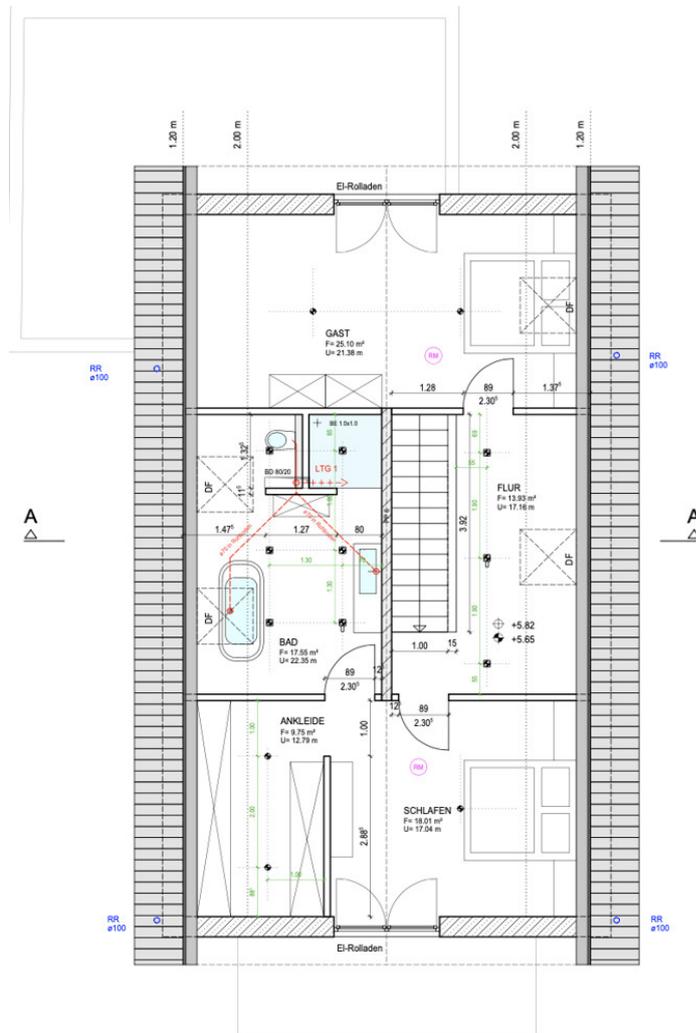


CODICE OGGETTO: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

# Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## Una prima impressione

Ihr neues Zuhause wartet hier auf Sie! Diese großzügige Stadtvilla mit über 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Energieeffizienzhaus- Standard 55 steht für Sie bereit! Für den Erwerb dieser wundervollen Immobilie stehen Ihnen 2 Varianten zur Verfügung. 1. Variante = Sie erwerben die Immobilie für den inserierten Preis und stellen alles weitere selbst fertig ob mit Bauunternehmen oder in eigen Regie. 2. Variante = Sie erwerben die Immobilie Schlüsselfertig für einen Preis von 820.000€. Fertigstellung ca. 06.2023. Die luxuriöse Stadtvilla steht in attraktiver Lage von Lahr Schwarzwald in der Nähe vom Stadtpark. Auf dem ca. 350 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich neben dem Haus eine große Doppel Garage. Der hintere Bereich der Garage ist für die Haustechnik vorgesehen und hat einen Zugang zum Garten. Wichtig ! - Sie erhalten ein eingetragenes Sondernutzungsrecht vom benachbarten Grundstück für die Gartennutzung mit über 200 m<sup>2</sup>! Der idyllische Garten bietet ausreichend Platz zum Relaxen, Pflanzen und Spielen. Die Balkone sind jeweils nach Süden ausgerichtet. Hier lässt sich die Sonne bis in die späten Abendstunden genießen. Das Haus mit der hellen Putzfassade wird voraussichtlich im Jahr 2023 in massiver Bauweise errichtet. Auf den ersten Blick begeistert sofort die großzügige Wohnfläche und die Architektur des Hauses. Die Stadtvilla hat eine Größe von ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf 7 Zimmer verteilt. Unterkellert ist die Immobilie nicht. Aufgrund der Größe und des Grundriss eignet sich das Haus hervorragend für Familien. Von innen präsentiert sich das Objekt in einem gehobenen Stil. Vom hellen Flur zweigen ab: das zeitlose Gäste-WC, der moderne und offene Wohn - Essbereich. Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich: die geräumigen Kinder-Schlafzimmer, ein Büro sowie ein Abstellraum. Im Dachgeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und eigenem Badezimmer sowie das Gästezimmer. Wellness-Zuhause: Die Immobilie besitzt insgesamt 2 Bäder und ein Gäste-WC. Noch ein paar Detail-Informationen: Eine Luft-Wärmepumpe aus dem Jahr 2023 versorgt das Haus über eine Fußbodenheizung mit Wärme. Die Immobilie kann nach Vereinbarung frei übergeben werden. Für Sie in den besten Lagen - Ihr kompetenter Immobilienmakler in der Ortenau!

CODICE OGGETTO: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Dettagli dei servizi

Unsere Highlights für Sie zusammengefasst:

- + KFW 55 Standard
- + Luft-Wärmepumpe
- + 220 qm Wohnfläche
- + Mauerwerk 36 er Ytongsteine
- + elektrische Rollläden
- + Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- + Fußbodenheizung
- + Parkettböden in den Schlaf- und Wohnbereichen
- + hochwertige Badezimmersausstattung (Duravit, Hansgrohe)
- + bodenebene Dusche
- + Gäste WC
- + Auf Wunsch Schlüsselfertig
- + Wohnen in 2. Reihe
- + Fertigstellung 2023

**CODICE OGGETTO: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## Ulteriori informazioni

**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.

CODICE OGGETTO: 21191099 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)