

Lahr

# Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit zuverlässigem Mietverhältnis

Property ID: 25191113

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 225.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25191113 - 77933 Lahr

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

Property ID: 25191113 - 77933 Lahr

## At a glance

Property ID	25191113
Living Space	ca. 98 m <sup>2</sup>
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1955
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	225.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2012
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 98 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25191113 - 77933 Lahr

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Pellet	Final energy consumption	77.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.05.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 25191113 - 77933 Lahr

## The property

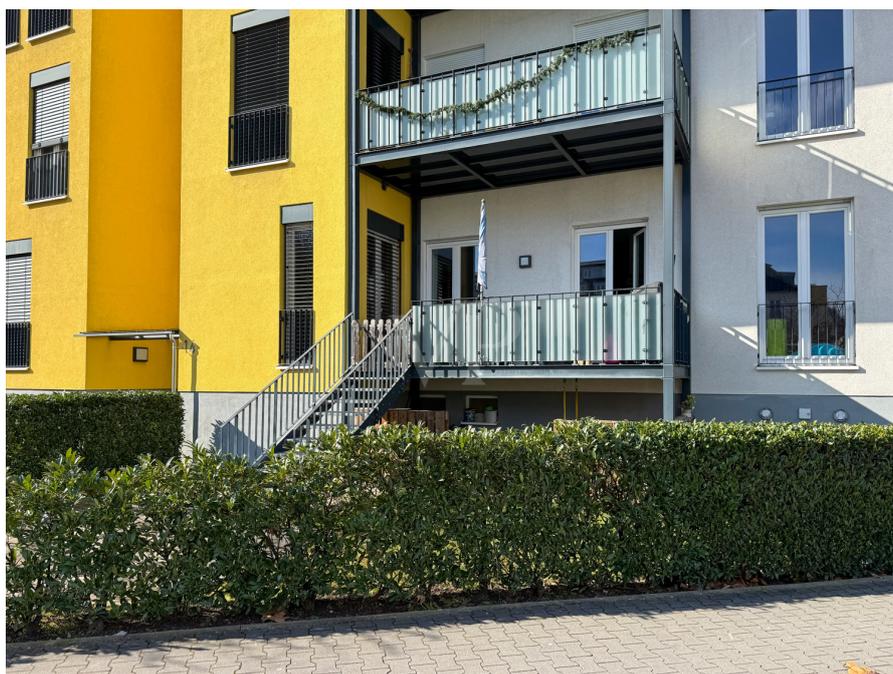


FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Property ID: 25191113 - 77933 Lahr

## The property



Property ID: 25191113 - 77933 Lahr

## A first impression

Wir präsentieren Ihnen eine sorgfältig modernisierte Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das ursprünglich im Jahr 1955 erbaut wurde. Die Immobilie wurde zuletzt 2012 umfassend modernisiert und befindet sich in einem sanierten Zustand, der heutigen Wohnansprüchen gerecht wird. Mit einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank sowie ein eigenes Tageslichtbad. Ein weiteres Schlafzimmer und der großzügige Wohnbereich schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die beiden Badezimmer sind zeitlos gestaltet. Für eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung sorgt die Fußbodenheizung in Kombination mit einer Pelletheizung. Ein eigener Carportstellplatz bietet zusätzlichen Komfort. Die Wohnung ist seit ca. 12 Jahren zuverlässig an eine Familie vermietet, die jährliche Kaltmiete beträgt 8.760 €. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter sind Innenaufnahmen erst nach vorheriger Anfrage verfügbar. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 25191113 - 77933 Lahr

## Details of amenities

- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- begehbare Ankleide
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Echtholzparkett
- Großzügige Deckenhöhe von ca. 3,10 m
- Elternbadezimmer mit bodengleicher Dusche
- Zusätzliches Badezimmer mit Badewanne
- Terrasse mit angrenzendem privaten Garten
- Carport
- Aufzug
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Property ID: 25191113 - 77933 Lahr

## All about the location

Diese vermietete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohngegend von Lahr, die eine gelungene Kombination aus Naturnähe und urbaner Infrastruktur bietet. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen und Waldgebieten, die sowohl zur Erholung als auch für sportliche Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Joggen genutzt werden können – ein attraktives Merkmal für Mieter, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legen. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die städtische Infrastruktur hervorragend. Das Stadtzentrum von Lahr ist schnell erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote. Restaurants, Cafés und Geschäfte sorgen für eine lebendige Atmosphäre und eine gute Nahversorgung. Dank der Kombination aus hoher Wohnqualität, guter Infrastruktur und naturnaher Lage ist die Nachfrage nach Wohnraum in dieser Region stabil und zukunftssicher. Diese Immobilie stellt somit eine solide Investition dar.

Property ID: 25191113 - 77933 Lahr

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 77.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 25191113 - 77933 Lahr

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Schmeichel

---

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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