

Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten und sechs Zimmern

Número de propiedad: 25191116

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 160.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 121 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 487 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25191116                           |
| Superficie habitable | ca. 121 m²                         |
| Tipo de techo        | Techo a cuatro aguas               |
| Habitaciones         | 6                                  |
| Dormitorios          | 4                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 1898                               |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 160.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 1977                                                                      |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido                       |

Número de propiedad: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## Datos energéticos

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Tipo de calefacción                 | Estufa     |
| Fuente de energía                   | Aceite     |
| Certificado energético válido hasta | 08.04.2035 |
| Fuente de energía                   | Aceite     |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 428.90 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1898                   |

Número de propiedad: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La propiedad



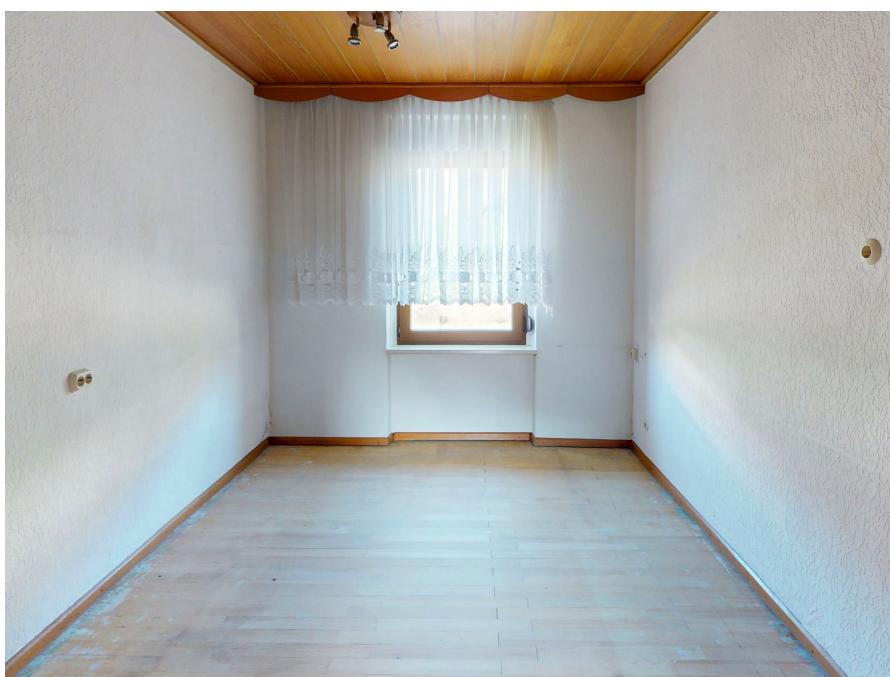
Número de propiedad: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La propiedad



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

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

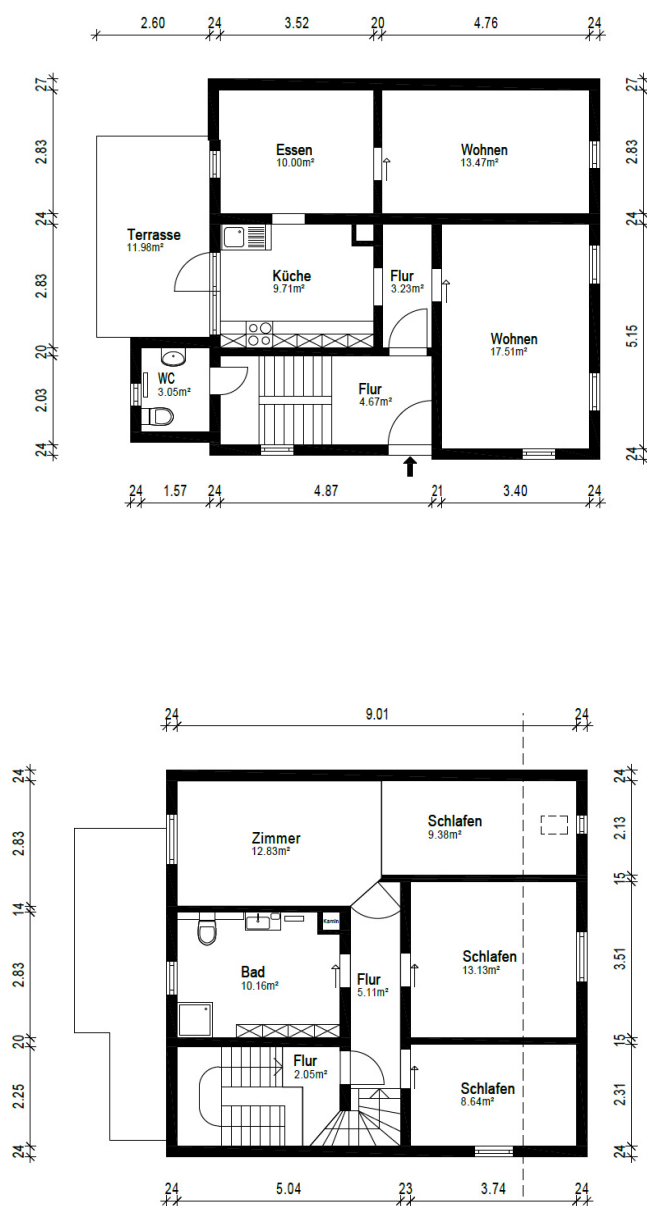
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/offenburg](http://www.von-poll.com/offenburg)

Número de propiedad: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## Una primera impresión

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1898 befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet handwerklich begabten Familien die Möglichkeit, ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 121 m², sechs Zimmern und bietet ausreichend Platz. Es steht auf einem Grundstück von ca. 487 m². Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen großzügigen Eingangsbereich. Auf der linken Seite führt eine Treppe ins Obergeschoss. Dahinter liegt ein Gäste-WC, das über drei Stufen erreichbar ist. Der Eingangsbereich öffnet sich zu einem kleinen Flur. Rechts befindet sich das Wohnzimmer, links die Küche mit Zugang zur großzügigen Terrasse, die einen schönen Blick in die Natur und auf die Berge bietet. Von der Küche aus gelangt man in den Essbereich sowie in ein weiteres Zimmer, das flexibel genutzt werden kann. Im Obergeschoss befinden sich zwei große und ein kleines Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer. Eine kleine Treppe führt zudem hinauf zum Speicher. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und in drei Räumlichkeiten unterteilt, wobei eine dieser Räumlichkeiten als Badezimmer genutzt wird. Des Weiteren gibt es auf dem Grundstück einen kleinen Abstellraum für beispielsweise Gartengeräte sowie einen überdachten Freisitz.

Número de propiedad: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## Todo sobre la ubicación

Kuhbach ist ein idyllischer Stadtteil von Lahr im Ortenaukreis, Baden-Württemberg. Geprägt von sanften Hügeln, Wäldern und weitläufigen Wiesen, bietet der Ort eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung. Trotz der ruhigen Lage ist Kuhbach gut an die Kernstadt Lahr angebunden. Die Innenstadt von Lahr ist nur etwa 3 km entfernt und in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind somit schnell erreichbar. Die Nähe zum Schwarzwald lädt zudem zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Erkundungstouren in die Natur ein. Verkehrstechnisch liegt Kuhbach sehr günstig: Der Europa-Park in Rust ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, Freiburg liegt rund 50 km südlich (ca. 40 Minuten Fahrzeit), und Offenburg befindet sich etwa 20 km nördlich (ca. 20 Minuten Fahrzeit). Kuhbach vereint ländlichen Charme mit einer guten Infrastruktur und ist ideal für alle, die Erholung und eine gute Anbindung an größere Städte gleichermaßen schätzen.

Número de propiedad: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 428.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1898. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número de propiedad: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Schmeichel

---

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)