

RESERVIERT – Neuwertige, attraktive und altersgerechte 2-Zi.-ETW mit Gartenanteil und Garage

77933 Lahr/Schwarzwald, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 5407



Wohnfläche ca.: **60 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **185.000 EUR**



RESERVIERT – Neuwertige, attraktive und altersgerechte 2-Zi.-ETW mit Gartenanteil und Garage

Objekt ID	5407
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	77933 Lahr/Schwarzwald
Etage	EG
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	60 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2013
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Kabel-/Sat-TV, Kein Keller, Terrasse
Kaufpreis	185.000 EUR



Objektbeschreibung

Die schöne und ruhige Erdgeschosswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit 6 Wohnungen, verteilt auf 3 Etagen. Die Liegenschaft wurde 2012 erbaut und wird durch eine Wärmepumpe beheizt. Somit ist dieses Haus energetisch bereits für die Zukunft ausgerichtet und erfüllt sämtliche Anforderungen an das neu Gebäude-Energie-Gesetz (GEG).

Durch die südwestliche Ausrichtung mit großen Fenstern haben Sie einen lichtdurchfluteten Wohnbereich mit ausgezeichneter Wohnqualität. Die Wohnung präsentiert sich in einem einwandfreien und sehr gepflegten Zustand. Durch die Lage im Erdgeschoss verfügt sie über eine Terrasse direkt angrenzend an den eigenen kleinen Garten. Ferner gehört zur Wohnung eine Garage.

Ausstattung

Das Highlight der attraktiven 2-Zimmer-Wohnung bildet die offene Küche im großzügig gehaltenen Wohn- und Essbereich. Das Schlafzimmer, der Abstellraum, das Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Tageslicht, die Diele sowie Terrasse und Garten runden die Wohnung perfekt ab und ist ideal für ein Paar oder eine Person.

Der Wohnbereich ist mit hochwertigem Laminat belegt. In Küche, Abstellraum und Badezimmer sind Fliesen verlegt. Des Weiteren verfügt die gesamte Wohnung über eine Fußbodenheizung. Die Einbauküche mit Elektrogeräten ist Bestandteil der Wohnung und im Kaufpreis beinhaltet; ebenso die Garage.

Die Wohnung befindet sich in einem einwandfreien Zustand und ist aktuell vermietet.

Sonstiges

Hier noch ein wichtiger Hinweis vorab:

Das Angebot ist für den Käufer PROVISIONSFREI!

Falls Sie Ihr Interesse per Mail bekunden, bitten wir um Angabe Ihrer vollständigen Adresse mit Telefonnummer. Ohne diese Angaben können wir Ihnen leider keine Unterlagen zusenden und keinen Besichtigungstermin vereinbaren. Hierfür bitten wir um Ihr Verständnis.

Der Energieausweis:

- Verbrauchsausweis
- gültig bis: 08.04.2028
- Endenergiebedarf: 59,8 kWh
- Baujahr lt. Energieausweis: 2012
- wesentlicher Energieträger: Wärmepumpe
- Energieeffizienzklasse: B

... und falls Sie es bisher nicht wissen: Wir sind übrigens das einzige Immobilienbüro in Lahr und Umgebung, das nach der DIN EN 15733 zertifiziert ist.

Des Weiteren gehören wir auf der Basis einer unabhängigen Datenerhebung durch das Wirtschaftsmagazin "FOCUS" zu den Top-Maklern in Deutschland.

Energieausweis



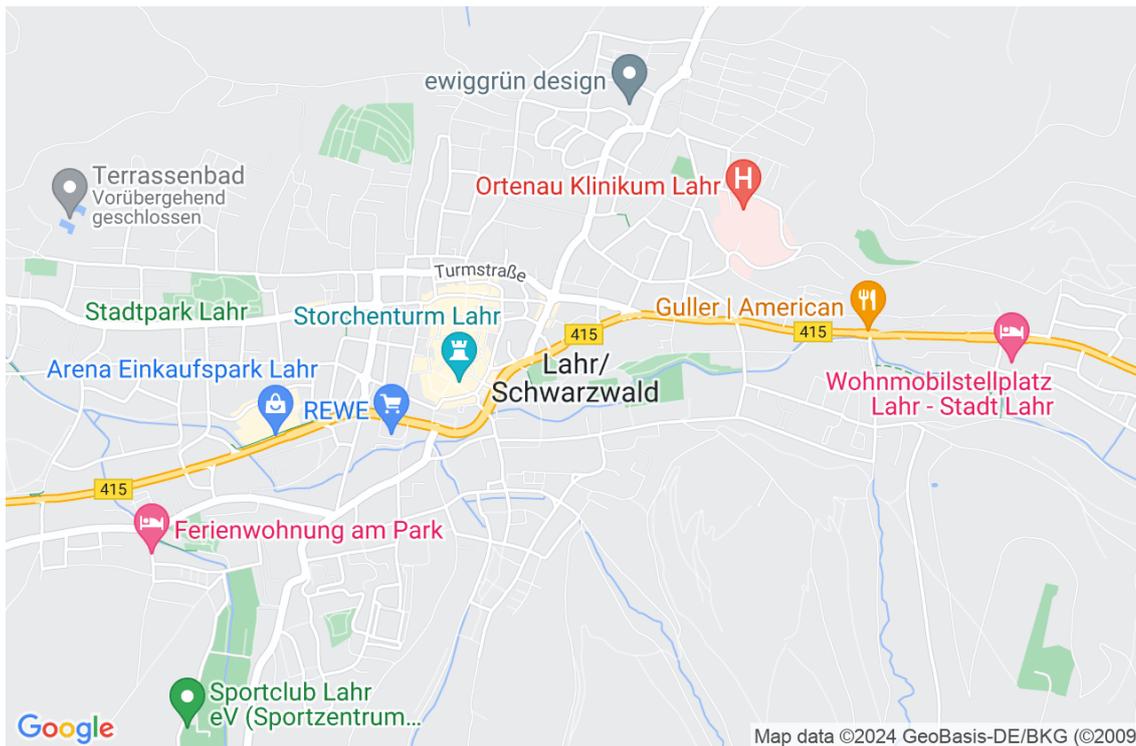
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	08.04.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2012
Primärenergieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergieverbrauch	59,80 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B



Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in guter Stadtrandlage von Lahr. Von hier aus haben Sie kurze Wege zu Geschäften des täglichen Bedarfs, Arzt, Apotheke, Rathaus, Schulen und in die freie Natur. Ein idealer Ausgangspunkt zum Wandern, Joggen, Walken oder zur Mountainbiketour. Dies bedeutet eine hohe Wohnqualität zu einem vernünftigen Preis.

Lahr – Die Stadt zwischen Schwarzwald und Reben hat viel zu bieten. Sie liegt in einer der schönsten Regionen Baden-Württembergs. Inmitten der Rheinebene zwischen Weinbergen und Schwarzwald profitiert die Stadt von einer reizvollen Umgebung und einem angenehmen Klima. Das warme Klima und die fruchtbaren Böden haben die Region Baden für eine große Auswahl regionaler Produkte bekannt gemacht. Mit der Landesgartenschau 2018 hat die Stadt weiter an Attraktivität gewonnen.





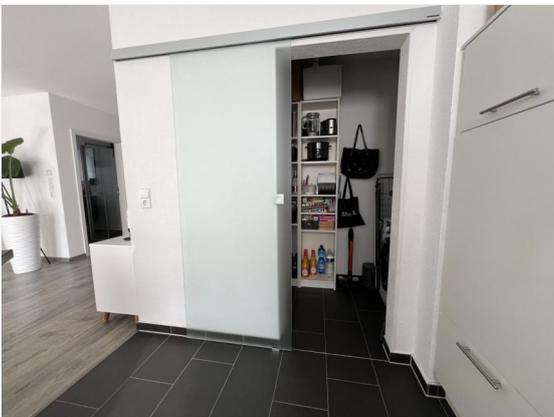
Eingangsbereich



Offene Küche mit angrenzendem Abstellraum



Küche mit allen notwendigen Elektrogeräten



Abstell- und Waschraum



Wohn- und Essbereich





Wohnzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer mit Dusche und Badewanne



Terrassenansicht



Gartenanteil



Hausansicht





Auszeichnung FOCUS - zum 10. Mal in Folge!



Wir sind zertifiziert!

