

Barrierefreie, neuwertige und altersgerechte 4-Zimmer-Wohnung – für den Käufer provisionsfrei

77933 Lahr, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 5409



Wohnfläche ca.: **111 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **345.000 EUR**



Barrierefreie, neuwertige und altersgerechte 4-Zimmer-Wohnung – für den Käufer provisionsfrei

Objekt ID	5409
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	77933 Lahr
Etagen im Haus	5
Wohnfläche ca.	111 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Baujahr	2011
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Carport	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Keller, Personenaufzug, Separates WC
Kaufpreis	345.000 EUR



Objektbeschreibung

Ideal für die Familie oder „das barrierefreie Wohnen im Alter“! Hier finden Sie Platz, Komfort und ein geräumiges Zuhause in einer angenehmen und zentralen Umgebung.

Hier können wir Ihnen eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung in Innenstadtlage von Lahr anbieten! Die Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand, ist barrierefrei und erfüllt somit alle Anforderungen an ein altersgerechtes Wohnen. Die großen bodentiefen Fenster schaffen eine Wohlfühlatmosphäre und sorgen für optimalen Lichteinfall und einen herrlichen Ausblick.

Die Wohnung mit ca. 111 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit insgesamt 13 Wohneinheiten. Sie verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC sowie einen schönen Eingangsbereich. Der große Wohn- und Essbereich mit offener Küche und angrenzendem Abstellraum ist das Highlight der Wohnung. Das Angebot komplett macht die großzügige Loggia, welche über das Wohn- und Esszimmer sowie das Arbeitszimmer zugänglich ist und eine tolle und unverbaubare Aussicht bietet.

Das barrierefreie Mehrfamilienhaus verfügt über einen ebenerdigen Eingang sowie einen Aufzug. Im Keller des Hauses befinden sich der gemeinschaftliche Fahrradraum und die einzelnen Kellerräume zu den Wohnungen.

Die Wohnung steht dem neuen Eigentümer kurzfristig zur Verfügung, sei es als Kapitalanleger zur Vermietung oder als Eigennutzer. Sie müssen nur noch einziehen oder vermieten! Aber am besten vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst.

Ausstattung

Das in Massivbauweise erstellte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2011 von der Wohnbau Stadt Lahr erbaut und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Zur Wohnung gehören ein Kellerraum, ein Tiefgaragen- sowie ein Carportstellplatz, welche bereits im Kaufpreis beinhaltet sind.

Mittelpunkt der Wohnung ist der große und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche und zusätzlichem Abstellraum. Das großzügige Tageslichtbad mit bodenebener Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken verfügt über die notwendigen Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Ein schöner Eingangsbereich bietet genügend Platz für eine Garderobe. Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Elektrogeräten (Backofen, Herd, Spülmaschine, Kühlschrank) und ist ebenfalls im Kaufpreis beinhaltet.

In sämtlichen Wohnräumen ist ein massiver Holzboden als Stäbchenparkett verlegt, im Badezimmer sowie im Gäste-WC Fliesen. Ferner verfügt die Wohnung in allen Räumen über eine Fußbodenheizung die über eine moderne ökologische Holzpelletsanlage mit Wärme versorgt wird und somit alle Anforderungen des neues „Heizungsgesetzes“ (GEG) erfüllt.

Sonstiges

Das Angebot ist für den Käufer PROVISIONSFREI.

...und falls Sie es bisher nicht wissen: Wir sind 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" als einziges Immobilienbüro in Lahr und Umgebung zu den Top-Maklern in Deutschland.

Hier noch ein wichtiger Hinweis vorab:

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.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	13.07.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2009
Primärenergieträger	Pellet
Endenergieverbrauch	76,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



Lage

Die Wohnung befindet sich in einem von drei Häusern des Wohnquartiers der "Cityresidenz Lahr" in der Innenstadt in zentraler Lage. Die drei Wohnhäuser gruppieren sich um die halb eingegrabene, natürlich belüftete Parkgarage in der Mitte der Gebäude. So ergibt sich in den Wohnhäusern ein um ein halbes Geschoss erhöhtes und für ein Stadthaus typisches Hochparterre. Der erhöhte Innenhof wird teilweise als private Grünfläche der Gartenwohnung, aber auch als Gemeinschaftsfläche genutzt.

Von hier aus haben Sie kurze Wege zu Geschäften des täglichen Bedarfs, Arzt, Apotheke, Rathaus, Schulen und in die freie Natur. Ein idealer Ausgangspunkt für Jung und Alt. 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.





Loggia



Wohnzimmer



offener Wohn- und Essbereich



offene Küche mit angrenzendem Essbereich



Küche





Badezimmer



gesamter Wohn- und Essbereich



Auszeichnung FOCUS



Wir sind zertifiziert!

