

Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten und sechs Zimmern

Property ID: 25191116

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



LIVING SPACE: ca. 121 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 487 m²

Property ID: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

At a glance

Property ID	25191116
Living Space	ca. 121 m ²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1898
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1977
Condition of property	In need of renovation
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	428.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	08.04.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1898

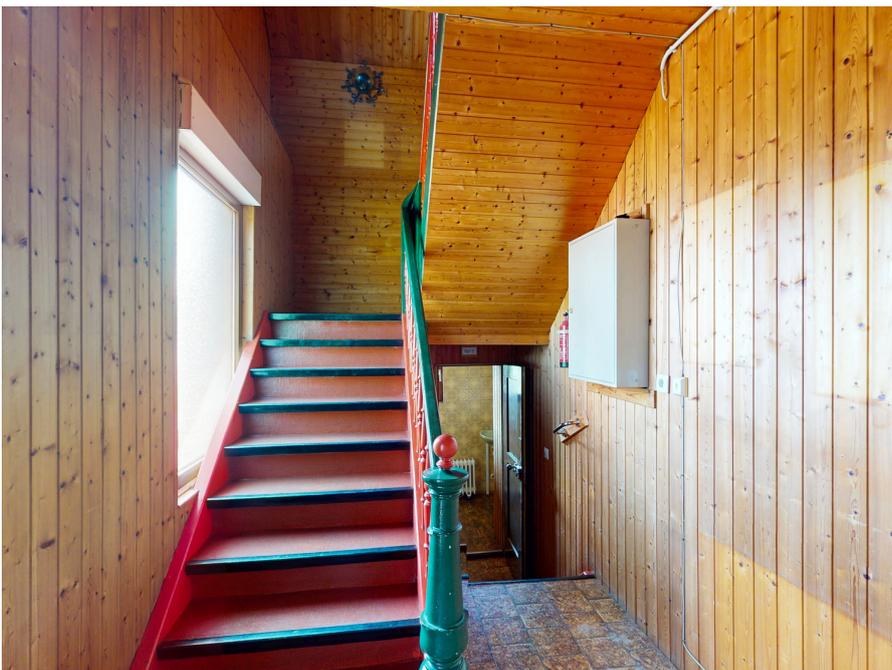
Property ID: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

The property



Property ID: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

The property



Property ID: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

The property



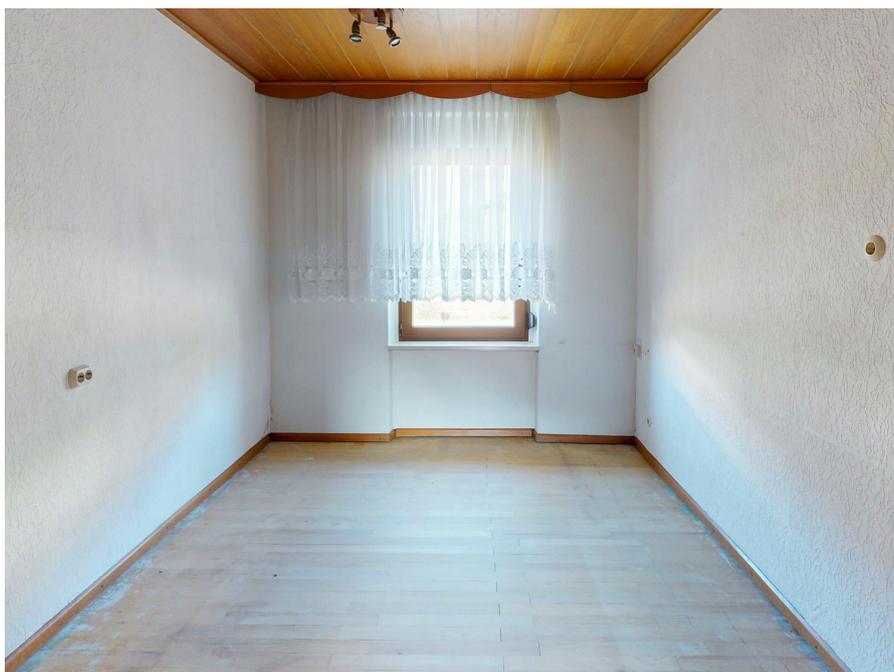
Property ID: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

The property



Property ID: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

The property



Property ID: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

The property



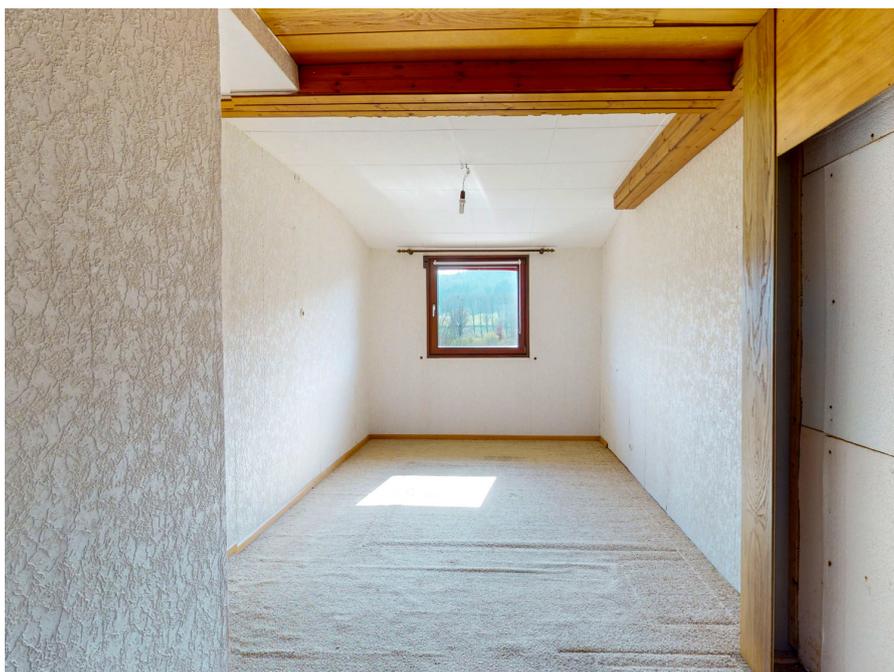
Property ID: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

The property



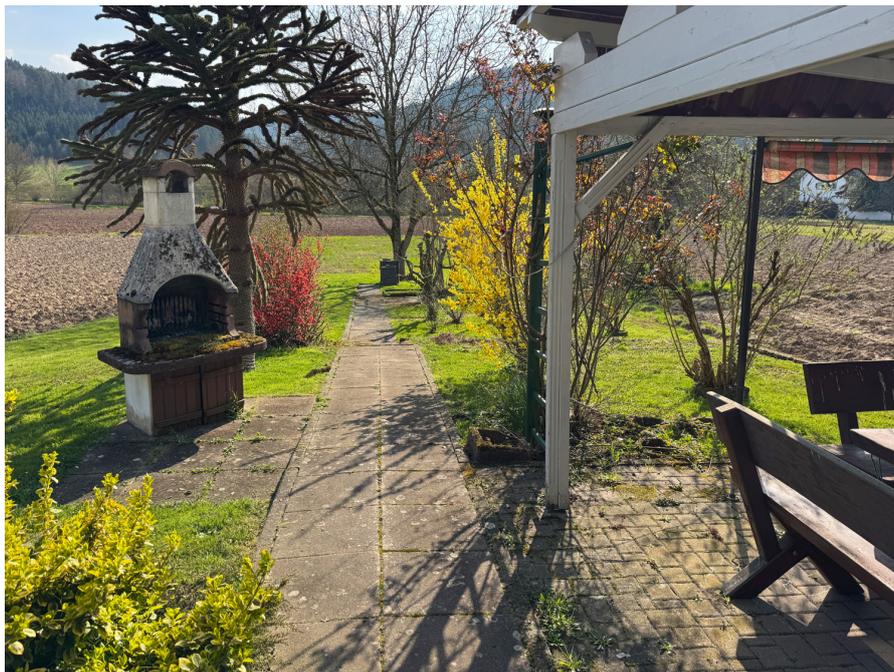
Property ID: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

The property



Property ID: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

The property



Ihre Immobilienspezialisten

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

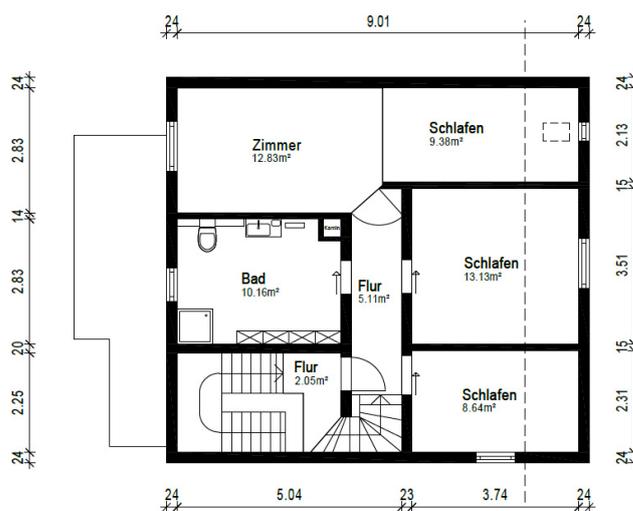
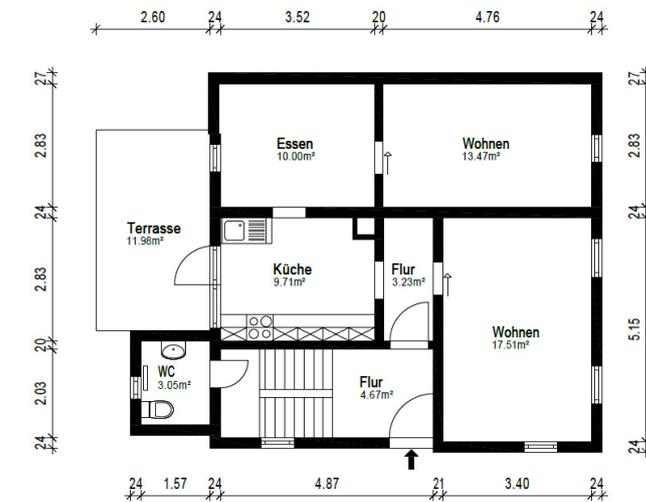
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0781 - 94 84 351 0

Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | offenburg@von-poll.com | www.von-poll.com/offenburg

Property ID: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

A first impression

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.

Property ID: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

All about the location

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.

Property ID: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Other information

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.

Property ID: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com