

Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten und sechs Zimmern

CODE DU BIEN: 25191116

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



SURFACE HABITABLE: ca. 121 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 487 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25191116
Surface habitable	ca. 121 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1898
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1977
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	08.04.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	428.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1898

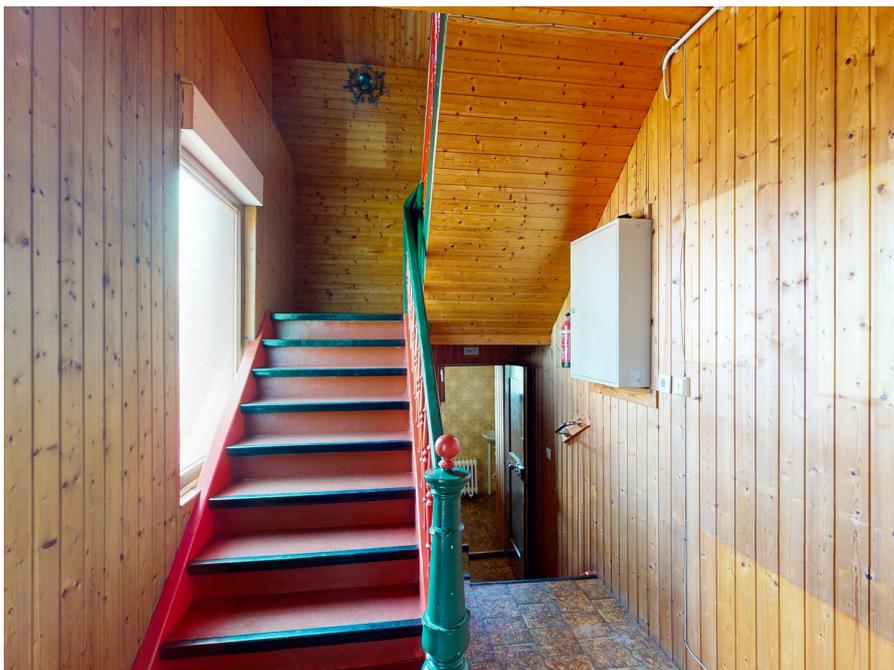
CODE DU BIEN: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La propriété



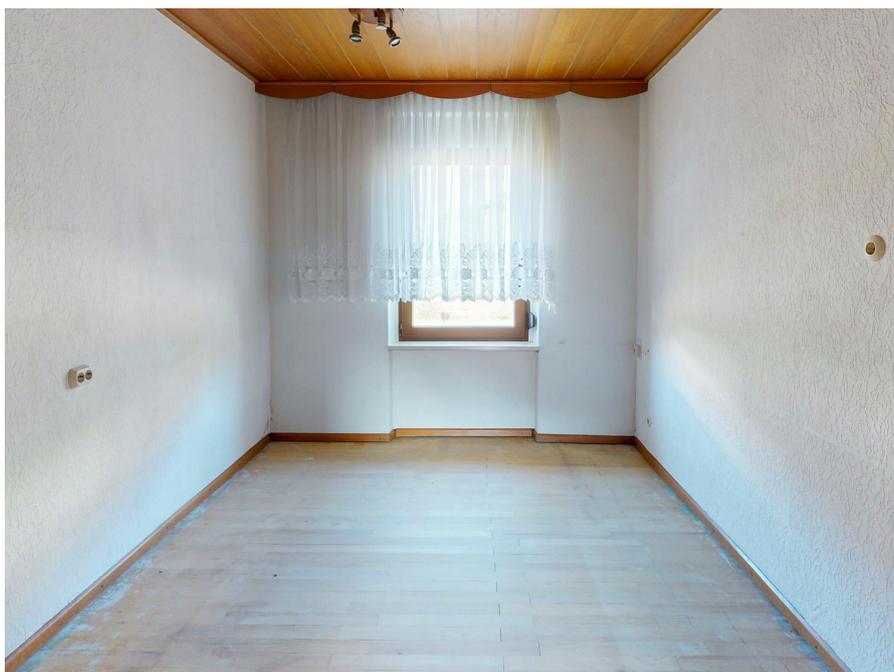
CODE DU BIEN: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La propriété



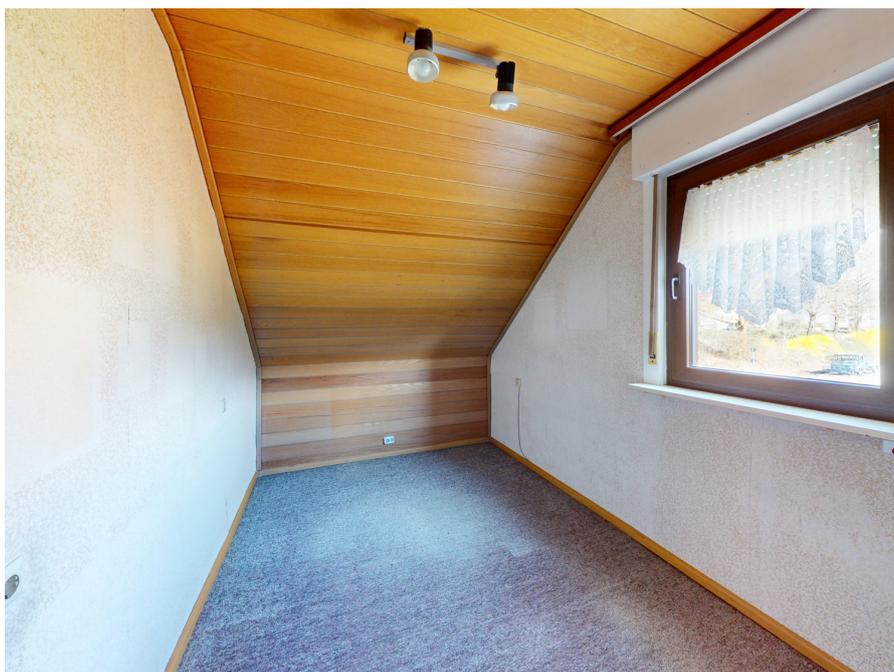
CODE DU BIEN: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La propriété



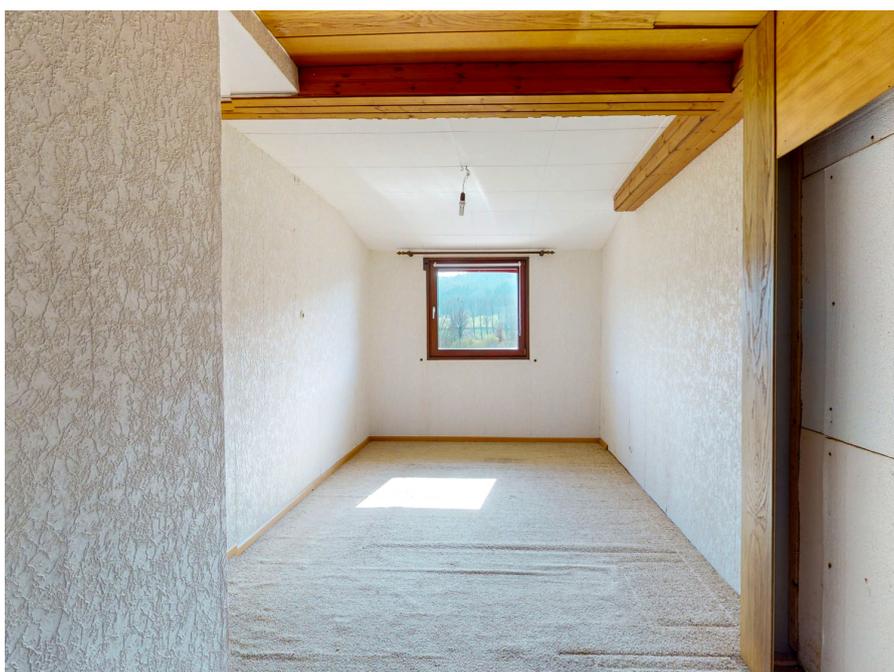
CODE DU BIEN: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La propriété



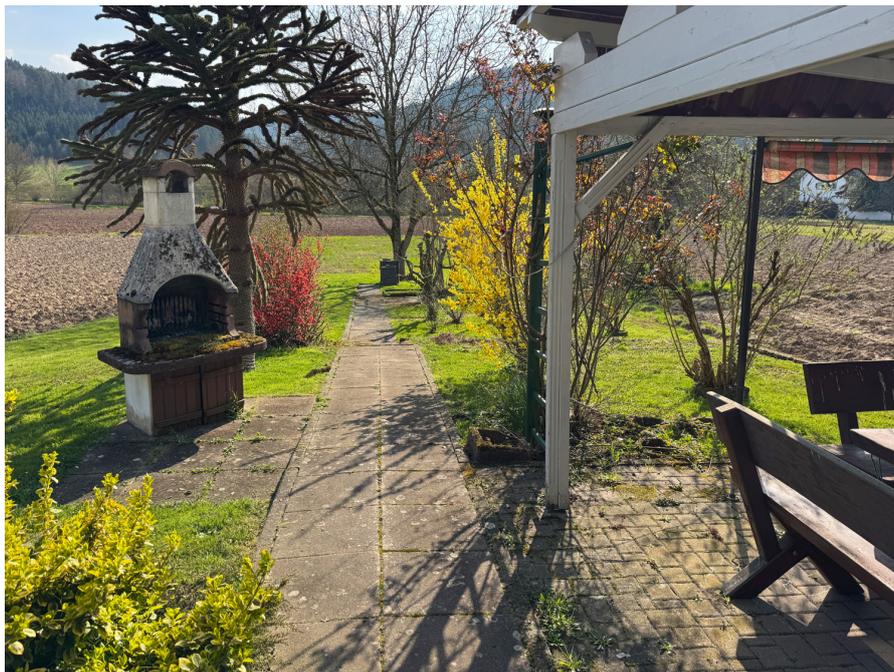
CODE DU BIEN: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La propriété



### Ihre Immobilienspezialisten

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

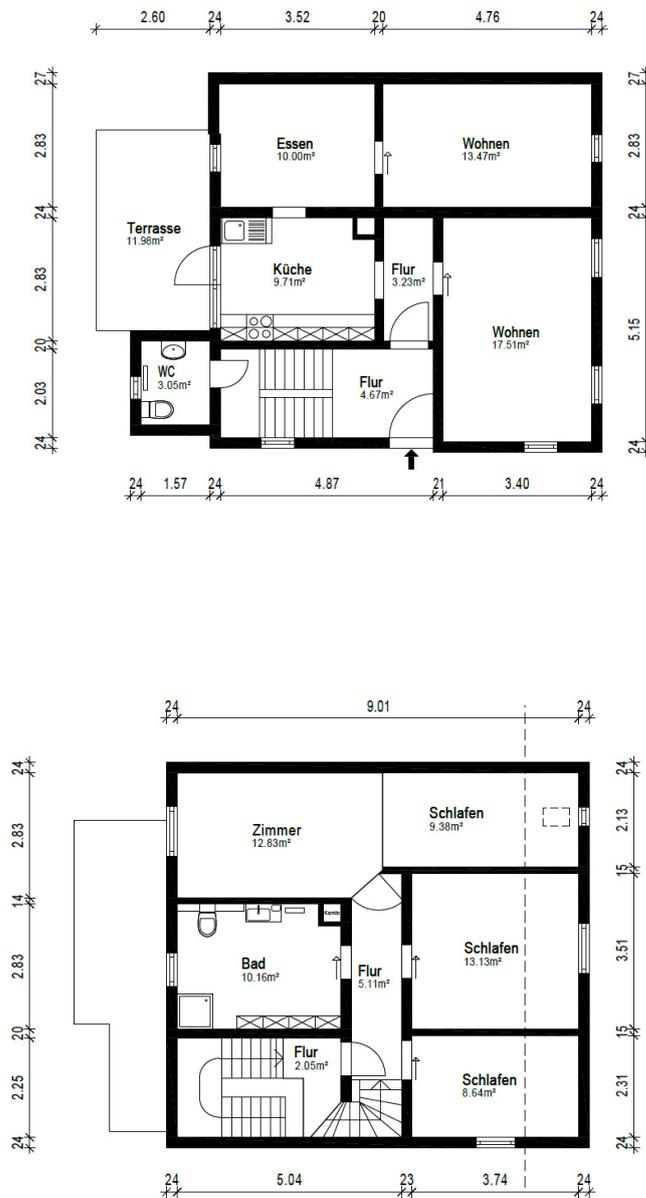
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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)

CODE DU BIEN: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## Une première 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 m<sup>2</sup>, sechs Zimmern und bietet ausreichend Platz. Es steht auf einem Grundstück von ca. 487 m<sup>2</sup>.

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.

CODE DU BIEN: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 428.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1898.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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