

Lahr

# Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit zuverlässigem Mietverhältnis

???????? ?????: 25191113

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??: 225.000 EUR • ??: ca. 98 m<sup>2</sup> • ??: 3

??????? ?????????: 25191113 - 77933 Lahr

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25191113 - 77933 Lahr

?? ??? ??????

|                       |                    |                      |                        |
|-----------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| ???????? ?????????    | 25191113           | ????? ??????         | 225.000 EUR            |
| ???????????           | ca. 98 m²          | ???????????          | Käuferprovision        |
| ???????               | 1                  |                      | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ?????????             | 3                  |                      | MwSt.) des             |
| ????????????? ???     | 2                  |                      | beurkundeten           |
| ???????????           |                    |                      | Kaufpreises            |
| ???????????           | 2                  | ????? ?????????????? | 2012                   |
| ????? ??????????????  | 1955               | ?????????            | ???????                |
|                       |                    | ???????????????      |                        |
| ?????? ?????????????? | 1 x ?????????? ??? | ?????????????????    | ca. 98 m²              |
|                       | ???????????????    | ??????               |                        |
|                       |                    | ???????              | ?????????, WC          |
|                       |                    |                      | ?????????????, ??????, |
|                       |                    |                      | ???????????            |

???????? ?????????: 25191113 - 77933 Lahr

????????????? ???????????

|                                                    |                             |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ????????????                | ???????                                                                      | 77.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 12.05.2033                  | ?????????????<br>?????????????                                               |               |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????????????<br>?????????????<br>???????????                                 | C             |
|                                                    |                             | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1955          |

??????? ?????????: 25191113 - 77933 Lahr

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



??????? ???????: 25191113 - 77933 Lahr

?? ????????



??????? ?????????: 25191113 - 77933 Lahr

??? ?????? ??????????

Wir präsentieren Ihnen eine sorgfältig modernisierte Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das ursprünglich im Jahr 1955 erbaut wurde. Die Immobilie wurde zuletzt 2012 umfassend modernisiert und befindet sich in einem sanierten Zustand, der heutigen Wohnansprüchen gerecht wird.

Mit einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank sowie ein eigenes Tageslichtbad. Ein weiteres Schlafzimmer und der großzügige Wohnbereich schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die beiden Badezimmer sind zeitlos gestaltet. Für eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung sorgt die Fußbodenheizung in Kombination mit einer Pelletheizung. Ein eigener Carportstellplatz bietet zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung ist seit ca. 12 Jahren zuverlässig an eine Familie vermietet, die jährliche Kaltmiete beträgt 8.760 €. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter sind Innenaufnahmen erst nach vorheriger Anfrage verfügbar.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ?????????: 25191113 - 77933 Lahr

???????????????? ???? ?????????

- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- begehbare Ankleide
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Echtholzparkett
- Großzügige Deckenhöhe von ca. 3,10 m
- Elternbadezimmer mit bodengleicher Dusche
- Zusätzliches Badezimmer mit Badewanne
- Terrasse mit angrenzendem privaten Garten
- Carport
- Aufzug
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

??????? ?????????: 25191113 - 77933 Lahr

??? ??? ??? ???????????

Diese vermietete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohngegend von Lahr, die eine gelungene Kombination aus Naturnähe und urbaner Infrastruktur bietet. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen und Waldgebieten, die sowohl zur Erholung als auch für sportliche Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Joggen genutzt werden können – ein attraktives Merkmal für Mieter, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legen.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die städtische Infrastruktur hervorragend. Das Stadtzentrum von Lahr ist schnell erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote. Restaurants, Cafés und Geschäfte sorgen für eine lebendige Atmosphäre und eine gute Nahversorgung.

Dank der Kombination aus hoher Wohnqualität, guter Infrastruktur und naturnaher Lage ist die Nachfrage nach Wohnraum in dieser Region stabil und zukunftssicher. Diese Immobilie stellt somit eine solide Investition dar.

??????? ?????????: 25191113 - 77933 Lahr

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.5.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 77.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25191113 - 77933 Lahr

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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