

Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten und sechs Zimmern

**CODICE OGGETTO: 25191116**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**SUPERFICIE NETTA: ca. 121 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 487 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25191116
Superficie netta	ca. 121 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1898
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1977
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	428.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.04.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1898

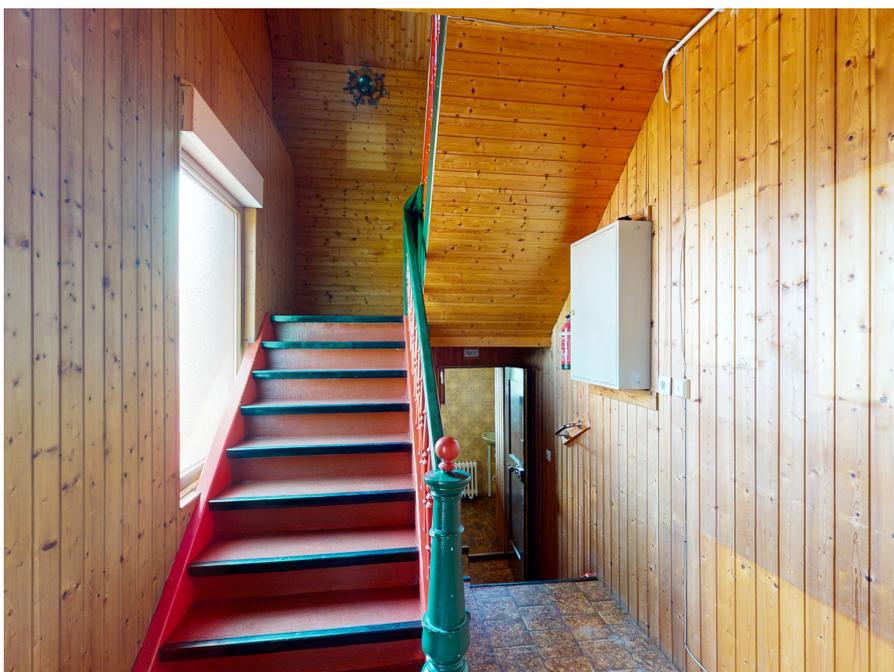
CODICE OGGETTO: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La proprietà



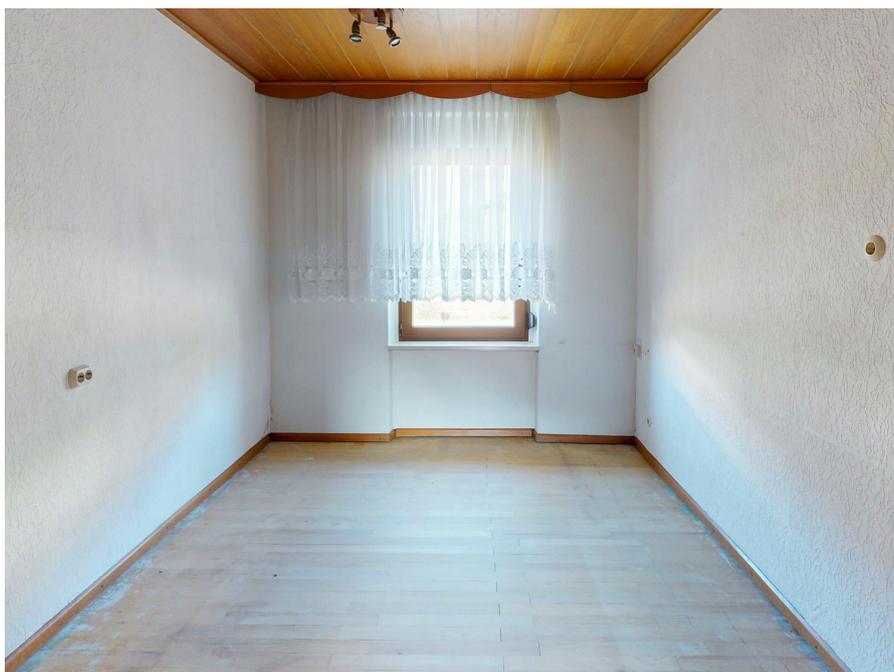
CODICE OGGETTO: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La proprietà



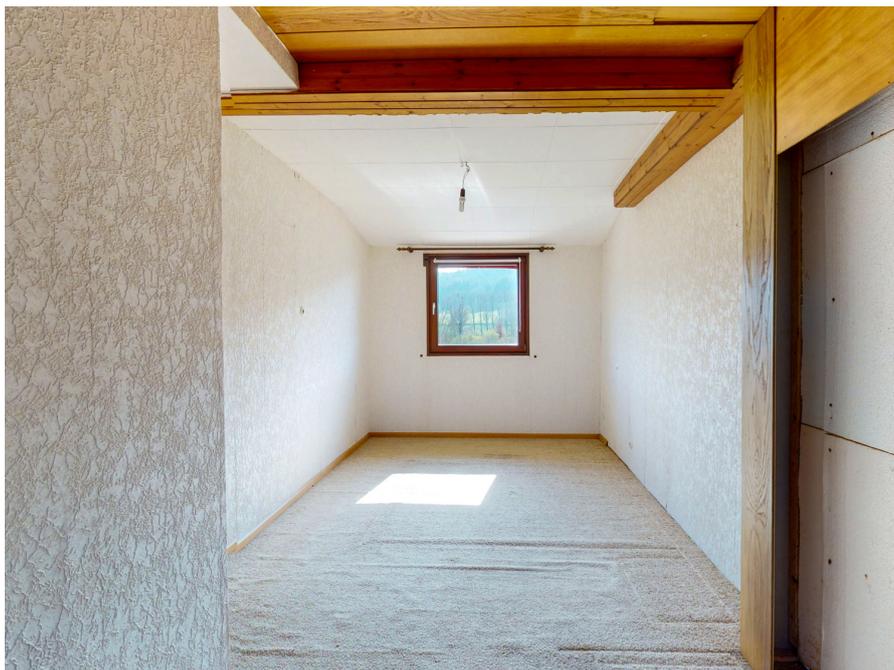
CODICE OGGETTO: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La proprietà



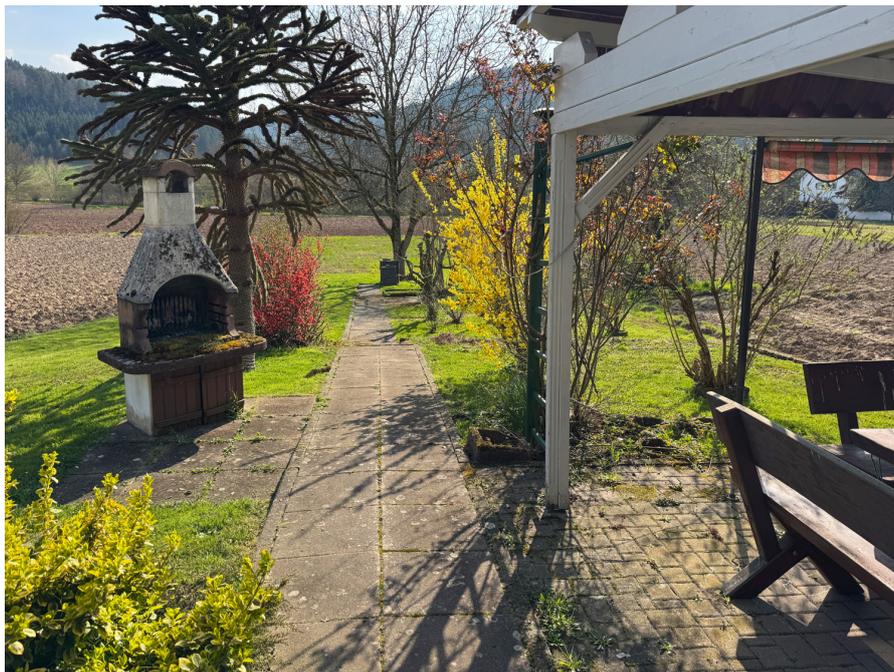
CODICE OGGETTO: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

## La proprietà



### Ihre Immobilienspezialisten

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

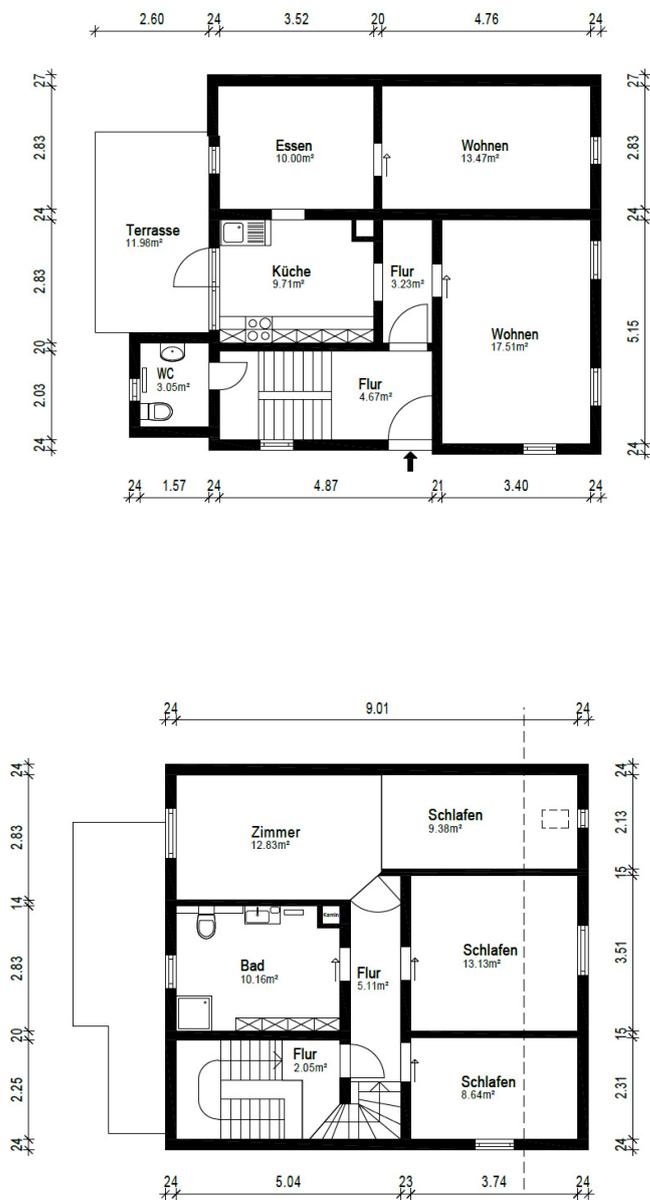
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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)

CODICE OGGETTO: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

# Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25191116 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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