

Lahr/Schwarzwald

# Seniorengerechtes Wohnen: renovierte 2-Zimmer-Wohnung

**CODICE OGGETTO: 25191141**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: **240.000 EUR** • SUPERFICIE NETTA: **ca. 61 m<sup>2</sup>** • VANI: **2**

CODICE OGGETTO: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald

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

**CODICE OGGETTO: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                        |                                                                           |
|---------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25191141              | Prezzo d'acquisto      | 240.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 61 m <sup>2</sup> | Appartamento           | Piano                                                                     |
| Vani                | 2                     | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 1                     | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Bagni               | 1                     | Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                                               |
| Anno di costruzione | 1997                  |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 90.70 kWh/m²a                       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 08.11.2028    | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
|                                         |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1997                                |

CODICE OGGETTO: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## 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: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## Una prima impressione

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung liegt im 3. Obergeschoss einer 1997 erbauten Seniorenwohnanlage und punktet mit viel Helligkeit sowie einer Ausstattung, die speziell auf die Ansprüche im Alter zugeschnitten ist. Mit einer Wohnfläche von ca. 61 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein komfortables und zugleich gemütliches Zuhause. Im vergangenen Jahr wurde die Wohnung umfangreich renoviert. Dabei wurde die Wohnung frisch gestrichen, es wurden elektrische Rollläden installiert und die Armaturen in Küche und Bad wurden erneuert. Das hochwertige Echtholzparkett verleiht den Räumen zusätzlich eine warme und einladende Atmosphäre.

Ein Highlight der Wohnung ist der sonnige Balkon mit schönem Panoramablick auf die umliegenden Berge. Hier kann man gemütlich den Tag ausklingen lassen. Die großen Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein freundliches Wohnambiente. Aktuell ist die Wohnung seit 2024 zuverlässig vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 570 €. Damit bietet es sich optimal als Kapitalanlage an, mit der Option einer späteren Eigennutzung oder als sichere Altersvorsorge.

Die Wohnanlage selbst überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur für Senioren. Zwei Aufzüge führen bequem bis ins Untergeschoss, wo sich ein eigener Kellerraum, ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum befinden. Im Erdgeschoss stehen den Bewohnern eine Cafeteria, verschiedene Aufenthaltsbereiche und ein großzügiger Versammlungsraum zur Verfügung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, im benachbarten Alten- und Pflegeheim St. Maria am beliebten Mittagstisch teilzunehmen.

Direkt neben der Anlage lädt ein gepflegter Park zu Spaziergängen im Grünen ein. Ärzte, Apotheken, der Busbahnhof sowie Einkaufsmöglichkeiten, wie zum Beispiel Lidl, sind fußläufig erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## Dettagli dei servizi

Besonderheiten:

- Klingel mit Gegensprechanlage
- Zwei Aufzüge im Gebäude
- Barrierefreier Zugang innerhalb und außerhalb der Wohnung
- Wohnung wurde 2024 umfassend renoviert
- Tagespflege direkt im Haus verfügbar
- Alten- und Pflegeheim Sancta Maria direkt nebenan
- Möglichkeit, einen Stellplatz anzumieten
- Möglichkeit, ein Gästezimmer anzumieten
- Vielfältige Freizeit- und Beschäftigungsangebote für Bewohner
- Ruhige und zentrale Wohnlage mit kurzer Anbindung an die Innenstadt

**CODICE OGGETTO: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## Tutto sulla posizione

Der Rosenweg befindet sich in einer besonders ruhigen und gepflegten Wohngegend von Lahr und bietet damit ein entspanntes Wohnen abseits des städtischen Trubels. Gleich vor der Haustür lädt die liebevoll gestaltete Schutterpromenade mit Wiesen, blühenden Rosensträuchern und altem Baumbestand zu erholsamen Spaziergängen im Grünen ein. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Schulen, Ärzte, Apotheken und Cafés, sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Lahrer Innenstadt mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und dem idyllischen Stadtpark ist nur wenige Gehminuten entfernt. Eine hervorragende Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B3 sowie die Autobahn A5 ermöglicht schnelle Verbindungen in die Region und zu den Städten Freiburg, Offenburg und Straßburg.

**CODICE OGGETTO: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 90.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODICE OGGETTO: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## 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)