

Lahr/Schwarzwald

# Zentrale 3-Zimmer-Wohnung in Lahr mit Balkon und Garage

Objektnummer: QN195

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 205.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | QN195                 |
| Wohnfläche   | ca. 76 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                     |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1967                  |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 205.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | renovierungsbedürftig                                                                 |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Ausstattung              | Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon                                                      |

**Objektnummer: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 196.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.10.2032    | Energie-Effizienzklasse     | F              |
|                            |               | Baujahr laut Energieausweis | 1967           |

Objektnummer: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

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

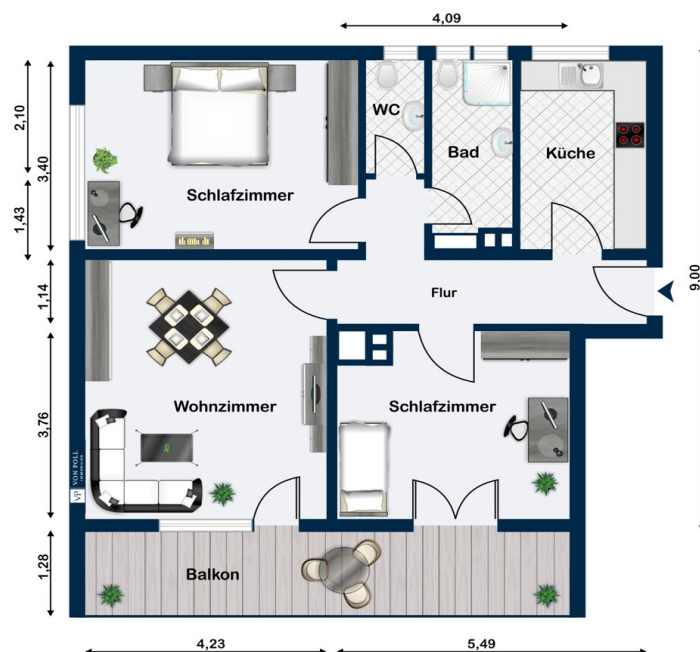
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0781 - 94 84 351 0**

Partner-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)

Objektnummer: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## Ein erster Eindruck

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1967 in beliebter Wohnlage von Lahr. Mit einer Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung wird spätestens zum 30.06.2026 frei und ist somit zeitnah bezugsfrei – ideal für Eigennutzer oder zur Neuvermietung.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentral gelegener Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Auf der rechten Seite befindet sich die Küche. Zur linken Seite liegen das Kinderzimmer sowie das helle Wohnzimmer mit integriertem Essbereich. Beide Räume verfügen über einen direkten Zugang zum großzügigen Südbalkon. Dieser bietet viel Platz zum Entspannen und lädt zu sonnigen Stunden im Freien ein.

Ein weiteres Schlafzimmer befindet sich angrenzend im hinteren Bereich der Wohnung. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Duschwanne, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Beheizt wird die Wohnung über eine Etagenheizung. Im Jahr 2009 wurden die Fenster innerhalb der Wohnung ausgetauscht. 2024 wurden die Rollläden erneuert.

Im Jahr 2022 fanden eine Dachsanierung, die Sanierung der Giebelseiten sowie die Erneuerung der Treppenhausverglasung inklusive der Eingangstüren statt.

Im Treppenhaus wurden dreifach verglaste Kunststofffenster eingebaut. Abgesehen von diesen Maßnahmen ist die Wohnung insgesamt renovierungsbedürftig und bietet Raum für individuelle Gestaltungen.

Zur Immobilie gehören außerdem ein Kellerraum, sowie zusätzlicher Stauraum im Dachboden.

Ein Garagenstellplatz mit elektrischem Tor vor dem Haus kann zusätzlich zum Kaufpreis für 10.000 € erworben werden.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Wohnung und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## **Ausstattung und Details**

- Dachsanierung im Jahr 2022
- Fenster 2009 ausgetauscht
- Rollläden 2024 erneuert
- Garagenstellplatz mit elektrischem Tor
- Ein Kellerabteil
- Viel Stauraum im Dachboden

**Objektnummer: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## **Alles zum Standort**

Diese Wohnung liegt in einer attraktiven Wohngegend von Lahr, die eine perfekte Verbindung von Naturnähe und urbaner Infrastruktur bietet. Die Umgebung zeichnet sich durch großzügige Grünflächen und Waldgebiete aus, die ideal zur Erholung oder für sportliche Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Joggen genutzt werden können. Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an das städtische Leben. Das Stadtzentrum von Lahr ist schnell erreichbar und bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Freizeitaktivitäten. Kindergarten, Schulen, Apotheke, Ärzte und weitere Geschäfte sind in nur ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Den Bahnhof erreichen Sie in etwa 10 Minuten zu Fuß oder in 3 Minuten mit dem Fahrrad, was eine schnelle Verbindung nach Offenburg, Straßburg oder Freiburg ermöglicht.

Durch die Kombination aus hoher Wohnqualität, guter Infrastruktur und naturnaher Lage ist die Nachfrage nach Wohnraum in dieser Region stabil und zukunftssicher. Damit stellt diese Immobilie nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine solide Investition dar.

**Objektnummer: QN195 - 77933 Lahr/Schwarzwald**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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