

Lahr

# Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit zuverlässigem Mietverhältnis

*Número da propriedade: 25191113*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 250.000 EUR • ÁREA: ca. 98 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25191113 - 77933 Lahr

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25191113 - 77933 Lahr

## Numa vista geral

Número da propriedade	25191113	Preço de compra	250.000 EUR
Área	ca. 98 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	1	Modernização / Reciclagem	2012
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área arrendáve	ca. 98 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1955		
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 25191113 - 77933 Lahr

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Pellet	Consumo final de energia	77.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	12.05.2033	Classificação energética	C
Aquecimento	Pellet-Fuelled	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1955



Número da propriedade: 25191113 - 77933 Lahr

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Número da propriedade: 25191113 - 77933 Lahr

## O imóvel





Número da propriedade: 25191113 - 77933 Lahr

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25191113 - 77933 Lahr

## Detalhes do equipamento

- 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



Número da propriedade: 25191113 - 77933 Lahr

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25191113 - 77933 Lahr

## Outras informações

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número da propriedade: 25191113 - 77933 Lahr

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Schmeichel

---

Lange Straße 29 Offenburg  
E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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