

## Ihr persönlicher Ansprechpartner

CAPERA Immobilien Service GmbH NL Essen  
Engelbertstr. 52  
45139 Essen

Frau Stephanie FM Neumann  
neumann@neumann-joerger.de



## \*Moderne 3 Zi Neubau-Wohnung in Lahr mit Ostbalkon und Einbauküche\*

### Objektdetails

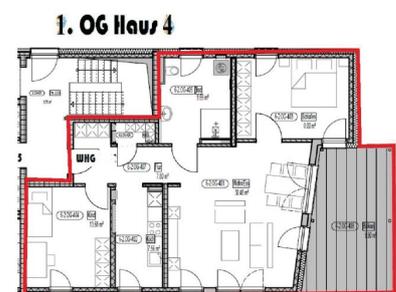
|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Objekt:         | 77933 Lahr                 |
| Objekt-Nr.:     | 16698-209                  |
| Nettokaltmiete: | 1167,00 €                  |
| Nebenkosten:    | 243,00 €                   |
| Heizkosten:     | (in Nebenkosten enthalten) |
| Gesamtmiete:    | 1410,00 €                  |
| Kaution:        | 3680                       |

### Weitere Details

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Wohnungstyp:       | 3-Zimmer Wohnung      |
| Wohnfläche:        | ca. 99 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab:     | nach Vereinbarung     |
| Zimmeranzahl:      | 1,5                   |
| Objektzustand:     | Erstbezug             |
| Parkplatz:         | Ja                    |
| Aufzug:            | Ja                    |
| Balkon / Terrasse: | Ja                    |
| Einbauküche:       | Ja                    |
| Keller:            | Ja                    |
| Möbliert:          | Nein                  |



Muster Wohnen



Grundriss



Balkon

## Ihr persönlicher Ansprechpartner

CAPERA Immobilien Service GmbH NL Essen  
Engelbertstr. 52  
45139 Essen

Frau Stephanie FM Neumann  
neumann@neumann-joerger.de



## Objektbeschreibung

Im Quartier am Stadtpark Lahr entstehen in zwei Bauabschnitten großzügige und attraktive Neubauwohnungen im KfW 55 Energieeffizienzstandard.

Diese moderne und hochwertige 3 Zimmer Wohnung wird im zeitgemäßen, offenen Wohnraumkonzept erstellt und bietet Ihnen und Ihrer Familie eine Komfort und gehobene Wohnqualität.

Über den Wohnungseingang mit geräumigem Garderobebereich gelangen Sie über den Flur zum offenen Wohn-Essbereich mit Küche mit über 37 qm Wohnfläche. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie über Flügeltüren zum teilüberdachten Sonnenbalkon mit rund 8 qm. Das geräumige Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche, Waschbecken und WC verfügt ebenso über einen Waschmaschinenanschluss. Die 2 geräumigen Schlafzimmer mit 14 und rund 13 qm bieten Platz für Familien oder für Paare mit Raumbedarf für Homeoffice-Tätigkeiten. Ein großer Abstellraum sorgt für den notwendigen Stauraum in der Wohnung. Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragen- sowie Außenstellplatz, sowie ausreichend Plätze für Fahrräder und einen Kellerraum.

Eine zeitlose und wertige Einbauküche mit allen Elektrogroßgeräten für den täglichen Bedarf sind im Mietangebot enthalten und machen dieses Wohnungsangebot besonders attraktiv.

## Ausstattung

- KfW 55 Effizienzhaus mit insg. 8 Wohneinheiten im Haus 4
- Personenaufzug
- Fenster mit elektr. Rollläden
- Tageslichtbad mit bodenebener Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Bad vorhanden
- Abstellraum sowie großzügiger Garderobebereich
- Bodenbeläge in den Zimmern mit Designboden in Holzoptik
- Neue Einbauküche Fabrikat Nobilia nebst EGG incl.



Badezimmer



Badezimmer



Kochen

## Ihr persönlicher Ansprechpartner

CAPERA Immobilien Service GmbH NL Essen  
Engelbertstr. 52  
45139 Essen

Frau Stephanie FM Neumann  
neumann@neumann-joerger.de



Kühlschrank, Gefrierschrank, Herd, Ofen,  
Spülmaschine  
- Kellerraum sowie zentraler Waschraum im KG  
- Fahrradstellplätze abschließbar in der TG vorhanden

Der Mietvertrag wird mit einer moderaten Staffelung ab dem 3. Jahr ausgestattet.  
Das Objekt wird durch eine professionelle Hausverwaltung gemanagt. Ein Hausmeisterservice sorgt für ein gepflegtes Ambiente.



Muster Schlafraum

## Lage und Infrastruktur

Lahr ist eine Stadt der kurzen Wege. Abends zu Fuß ins Theater, von der Haustür aus im Grünen joggen, die Kinder mit dem Rad zur Schule fahren lassen – es gibt viele Optionen.

Die Stadt zwischen Schwarzwald und Reben – hat den Einwohnern einiges zu bieten. In herrlicher Landschaft gelegen, verwurzelt in der Dreiländerregion Deutschland – Frankreich – Schweiz und gewachsen als Garnisons- und Industriestadt hat Lahr unzählige Facetten. Rund 46 500 Menschen leben am Wirtschaftsstandort Lahr, davon knapp 31 000 in der Kernstadt und rund 15 000 in den 7 Stadtteilen. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sind schnell zu erreichen.

Infrastruktur: Die schnelle Anbindung an die A 5, die Rheintalstrecke der Bahn sowie die gute Erreichbarkeit der Flughäfen Baden Airpark Karlsruhe, Basel/Mulhouse und Straßburg machen den Standort so attraktiv.

Bildung: Kindergärten, Grundschulen sowie die weiterführenden Schulen in Lahr bieten ein breites Spektrum an Schwerpunkten und Schulformen. Von der Gemeinschaftsschule bis zum Aufbaugymnasium mit fachlichen Schwerpunkten wie Wirtschaft, Technik, Musik, Hauswirtschaft und Gesundheit, von der Realschule mit Ganztagsangebot bis hin zu allgemeinbildenden Gymnasien. Die Auswahl an Profildzügen ist groß: Naturwissenschaftliche, sprachliche oder musikalische Begabungen werden in Lahrer Gymnasien gezielt gefördert.

Freizeitwert: Lahr liegt in einer der sonnenreichsten Regionen Deutschlands, hat mehrere Freibäder und



Hausansicht



Diele

## Ihr persönlicher Ansprechpartner

CAPERA Immobilien Service GmbH NL Essen  
Engelbertstr. 52  
45139 Essen

Frau Stephanie FM Neumann  
neumann@neumann-joerger.de



Seen, lockt mit Wander- und Mountainbike-Strecken im Schwarzwald und mit einem vielfältigen gastronomischen Angebot von der Hausbrauerei bis hin zum Sternrestaurant. Neben einem großen und hochkarätigen Kulturprogramm in der Stadt bietet die Lage Lahrs die Möglichkeit, aus dem kulturellen Angebot der Region zwischen Baden-Baden, Straßburg



Muster Wohnen

## Sonstiges

Die Objektdaten und Unterlagen wurden vom Eigentümer/Bauträger zur Verfügung gestellt. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf /- Vermietung bleiben vorbehalten.

Wir verweisen auf Ihr 14-tägiges Widerrufsrecht.

Datenschutz: Wir erheben und verarbeiten die angegebenen Daten nur zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen sowie zur Erstellung von Mietverträgen. Ausführliche Hinweise erhalten Sie auf unserer Website.

Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit Angaben Ihrer Telefonnummer zügig bearbeitet werden können. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen Besichtigungstermine nach vorheriger Terminabsprache.