

## Saniertes Einfamilienhaus in Lahr/Burgheim nahe Klinikum



Standort: 77933 Lahr , Schwarzwald

Einfamilienhaus / Haus

### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Zimmer: 3
- Wohnfläche ca.: 131,30 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca.: 367,00 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1870
- Zustand: Saniert

**Kaufpreis: 450.000,00 €**

Es wird eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% einschl. MwSt. (aktuell 19%) berechnet. Die Provision ist mit dem Datum des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

## STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Einfamilienhaus
Wohnfläche (ca.)	131,30 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	367,00 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche (ca.)	53,46 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (ca.)	23,04 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Objektzustand	Saniert
Anzahl Etagen	3
Garage	1

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	232,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse G
Baujahr lt. Energieausweis	1870
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstellldatum	25.03.2021
Energieausweis gültig bis	24.03.2031
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas, Holz

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Abstellraum, Dach ausgebaut, Sat TV, Einbauküche
- Bad mit Dusche, Wanne und Fenster, Gäste-WC im EG
- Balkon & Gartenterrasse
- Unterkellert (Teil)
- Autobahnanschluß, Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten, öffentl. Verkehrsmittel, Ortsteil, ruhige Lage, Schule, Strand, Wohngebiet
- Frei werdend
- Holz, Massiv mit Kunststofffenster
- Satteldach

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Das ca. 1870 massiv erbaute Haus bietet 1 großes Wohn-/Esszimmer sowie 2 Schlafräume, ein Gäste-WC sowie eine separate Küche im Erdgeschoss und ein Badezimmer im 1. Obergeschoss mit ca. 111m<sup>2</sup> Wohnfläche. Beide Schlafräume sind mit einer Klimaanlage ausgestattet und im Wohnzimmer ist ein großer, freistehender Schwedenofen installiert.

Die Immobilie ist halb unterkellert und bietet einen teilweise überdachten Innenhof mit ca. 24m<sup>2</sup>, einen Balkon und eine großzügige Terrasse mit zusammen ca. 53m<sup>2</sup> Fläche direkt am eigenen Garten angrenzend sowie eine große Garage mit ca. 22m<sup>2</sup> samt gepflasterter Einfahrt.

Das Einfamilienhaus wurde bis Anfang 2021 saniert und modernisiert.

Dabei wurden Wasser- und Stromleitungen sowie Zähler und Verteiler erneuert.

Die Gas-Zentralheizung wurde erst 2013 modernisiert und 2021 wurden zusätzlich digitale Thermostate sowie ein Warmwasserspeicher eingebaut.

Die Fenster wurden teilweise schon im Jahr 2007 auf moderne Kunststofffenster umgebaut. 2021 wurden die restlichen Fenster erneuert, so dass ein durchweg moderner Fensterstand vorhanden ist.

Zusätzlich wurden die beiden Eingangstüren und das Garagentor erneuert.

Das Badezimmer wurde ebenfalls 2021 komplett saniert und mit Dusche UND Badewanne ausgestattet.

Das Dachgeschoss wurde komplett ausgebaut. Dabei wurde das Dachgebälk teilweise ausgetauscht und neue Dachflächenfenster eingesetzt. Zudem wurde die Dachentwässerung ringsherum erneuert.

Der Balkon sowie die Terrasse wurden beide saniert und miteinander verbunden, so dass man von Erdgeschoss sowie vom Obergeschoss direkten Zugang zum Garten hat.

Hinter dem Haus befindet sich ein Innenhof, perfekt für Bastelarbeiten/Hobby oder einen kleinen Wellnessbereich mit Sauna. Der Innenhof ist teilweise überdacht, so dass man vom Haus aus trockenen Fußes in die Garage gehen kann.

Die Garage hat eine Deckenhöhe von ca. 3m und somit genug Unterstellfläche, auch für höhere Fahrzeuge. Eine zusätzliche Leitung für eine E-Ladestation wurde bereits in die Garage gelegt und vor der Garage ist bereits eine E-Ladestation mit 22KW installiert. Das Garagentor wurde ebenfalls durch ein elektrisches Segmenttor ersetzt, welches per Funk geöffnet und geschlossen werden kann.

Das komplette Haus wurde mit einer Horizontalsperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt, so auch der Naturkeller, welcher sich damit perfekt fürs Einkellern und Lagern eignet.

Hier wurde auch eine Wasserentkalkungsanlage installiert.

Konnte ich Ihr Interesse wecken?

Dann freue ich mich auf Ihre schriftliche Kontaktanfrage!

## LAGEBESCHREIBUNG

Das Einfamilienhaus liegt in ruhiger Ortsrandlage in einer Anwohnerstraße in ganz leichter Hanglage, in einem reinen Wohngebiet von Lahr/Burgheim. Eine schöne Aussicht in die Ferne über die Dächer der Nachbarn hinweg ist garantiert.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in direkter Umgebung.

Kindergärten, Grundschulen sowie alle Arten von weiterführender Schule sind direkt in Lahr für Sie vorhanden.

Zur A5 mit Fahrtrichtung Karlsruhe bzw. Basel / Freiburg sind es ca. 15 Fahrminuten.

## SONSTIGES

HINWEIS: Wir arbeiten grundlegend OHNE Bieterverfahren!

## MAKLERPROVISION

Es wird eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% einschl. MwSt. (aktuell 19%) berechnet. Die Provision ist mit dem Datum des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

## KORREKTHEIT DER ANGABEN

Ich weise darauf hin, dass die im Exposé genannten Informationen und Angaben zum Objekt ausdrücklich unverbindlich sind und nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Für die im Exposé genannten Angaben bin ich auf die Auskünfte des Verkäufers/Vermieters/Verwalters/Auftraggebers etc. angewiesen. Diese an mich übermittelten Angaben sind nicht zwangsläufig durch mich auf Richtigkeit hin überprüft worden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben übernehme ich daher nicht!

Es obliegt jedem meiner Kunden, die Angaben selbst auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen und es steht jedem frei auf eigene Rechnung einen entsprechenden Sachverständigen zu beauftragen.

Ich weiß darauf hin, dass ich als Immobilienmakler KEIN Sachverständiger bin.

Als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossenen Kaufvertrag oder der schriftlich abgeschlossene Mietvertrag.

## GELDWÄSCHEGESETZ

Gemäß §2 Abs. 1 Nr. 14 und §10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) ist Kienle Immobilien - Thomas Kienle Einzelunternehmung, Winkel 7, 77654 Offenburg als Immobilienmakler dazu verpflichtet, bereits bei der Anbahnung einer Geschäftsbeziehung die Identität der Vertragspartner festzustellen, zu prüfen, zu dokumentieren und zu archivieren. Hierzu bringen Sie zum Besichtigungstermin bitte immer ein gültiges, amtliches Ausweisdokument mit.



Aussenansicht mit Terrasse



Wohnzimmer



Schwedenofen



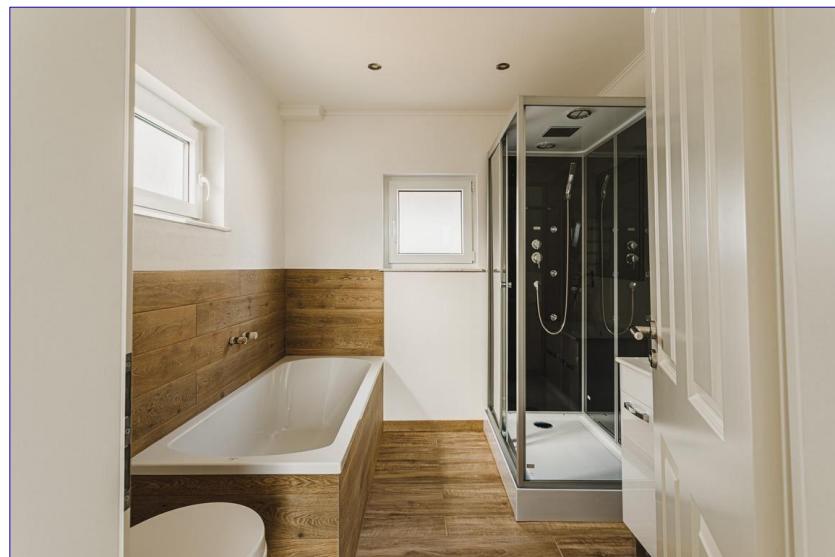
Terrasse



Esszimmer



Küche



Badezimmer



Flur/Treppenhaus



Flur/Treppenhaus



Zimmer im DG



Aussicht



**Ihr Ansprechpartner:**

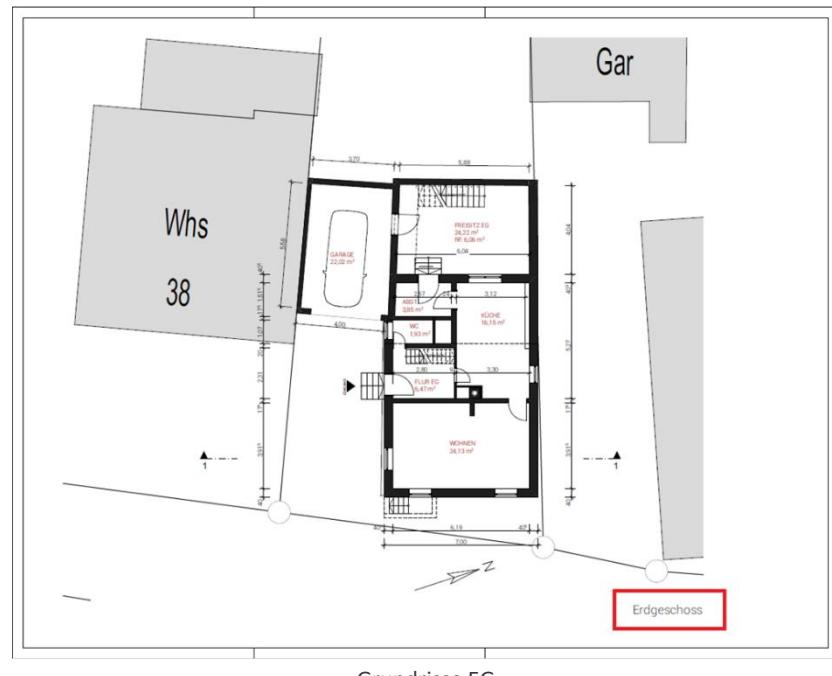
**Thomas Kienle**  
Immobilienmakler

Winkel 7  
77654 Offenburg/Zell-Weierbach

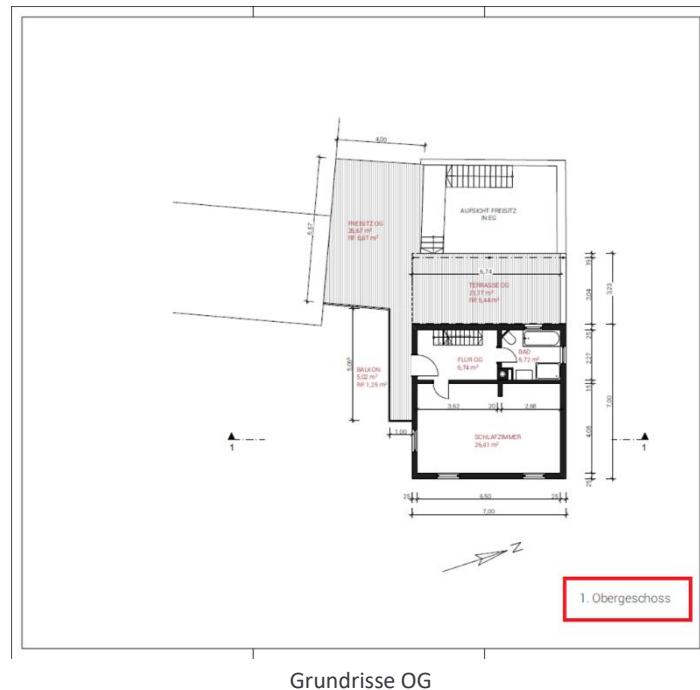
Tel: 0781 / 47 43 48 05  
Mobil: 0176 / 80 60 18 66  
eMail: [Thomas.Kienle@Kienle-Immobilien.de](mailto:Thomas.Kienle@Kienle-Immobilien.de)  
[www.kienle-immobilien.de](http://www.kienle-immobilien.de)

Ansprechpartner Kienle, Thomas

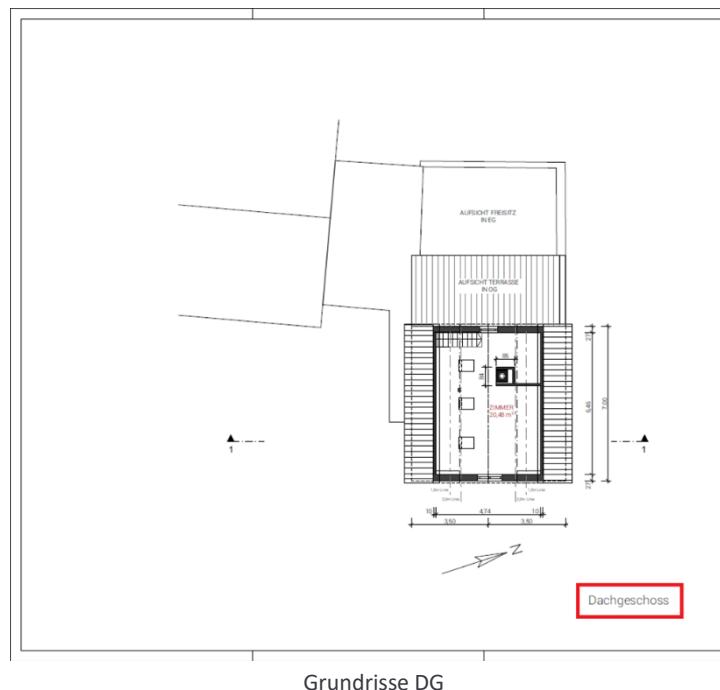
## GRUNDRIFFE



Grundrisse EG



Grundrisse OG



#### IHR ANSPRECHPARTNER

**Thomas Kienle**

Tel.: +49 781 47434805

Mobil: +49 176 80601866

E-Mail: thomas.kienle@kienle-immobilien.de

Winkel 7

77654 Offenburg

