

## Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in den Lahrer Breitmatten



Standort: 77933 Lahr , Schwarzwald

Etagenwohnung / Wohnung

### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Zimmer: 3
- Wohnfläche ca.: 84,55 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1970
- Zustand: Renoviert

**Kaufpreis: 225.000,00 €**

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           | Wohnung              |
| Kategorie           | Etagenwohnung        |
| Hausgeld            | 779,00 €             |
| Wohnfläche (ca.)    | 84,55 m <sup>2</sup> |
| Kellerfläche (ca.)  | 4,00 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer              | 3                    |
| Anzahl Schlafzimmer | 2                    |
| Anzahl Badezimmer   | 1                    |
| Anzahl Balkone      | 2                    |
| Objektzustand       | Renoviert            |
| Etage               | 6                    |
| Anzahl Etagen       | 9                    |
| Stellplatzanzahl    | 1                    |
| Tiefgarage          | 1                    |

## ENERGIEAUSWEIS

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Energieausweisart          | Bedarfsausweis                |
| Objekttyp                  | Wohngebäude                   |
| Endenergiebedarf           | 163 kWh/(m <sup>2</sup> *a)   |
| Energieeffizienzklasse     | Klasse F                      |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1970                          |
| Primärenergieträger        | Gas                           |
| Energieausweis             | Ausgestellt ab 01.05.14       |
| Energieeinsparverordnung   | Energieeinsparverordnung 2014 |
| Heizungsart                | Zentralheizung                |
| Energieträger              | Gas                           |

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Abstellraum, Kabel TV
- Einbauküche
- Bad mit Dusche
- Fliesen
- Balkon
- Keller, Kelleranteil
- Aufzug, Personenaufzug
- Autobahnanschluß, Bahnhof, Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten, öffentl. Verkehrsmittel, Schule, Stadtrand
- Frei werdend, Vermietet
- Massiv
- Kunststofffenster

## OBJEKTbeschreibung

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss des 1970 massiv errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 45 Einheiten.

Die Wohnung verfügt über 2 Schlafzimmer, ein Wohn-/Esszimmer, ein Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluß sowie eine Küche.

2 Balkone, ein Kellerabteil sowie ein PKW-Stellplatz in der Parkgarage runden dieses Angebot perfekt ab. Die Küche ist gerade mal ca. 2 Jahre alt und kann gegen eine Ablöse von 10.000,- € gerne übernommen werden. Der Parkgarage-Stellplatz ist im Kaufpreis bereits beinhaltet!

Beginnend im Jahr 2014 wurde der Fahrstuhl erneuert, 2019 das Dach modernisiert und 2020 die Zentralheizung. Danach wurden 2023 die Fenster durch moderne Kunststofffenster ersetzt und die gesamte Wohnung renoviert und das Badezimmer modernisiert.

Für die Jahre 2024/2025 ist bereits beschlossen die Fassade neu zu gestalten.

Mit dem Verkauf wird die Wohnung bezugsfrei werden!

Egal ob Sie selber einziehen oder als Kapitalanlage vermieten möchten, hier ist beides gut möglich!

Das monatliche Hausgeld beträgt auf Grund der Sanierungsarbeiten 779,- €.

Dies verteilt sich auf ca. 358,- € umlegbare und auf ca. 422,- € nicht-umlegbare Kosten + Rücklagen.

Könnte ich Ihr Interesse wecken?

Dann freue ich mich sehr auf Ihre schriftliche Kontaktanfrage!

## LAGEbeschreibung

Die Immobilie befindet sich am östlichen Ortsrand von Lahr kurz vor Kuhbach.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, alle Arten von Schulen, Ärzte und Apotheken finden sich im direkten Umkreis in Lahr.

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

## AUSSTATTUNG

- 2 Schlafräume + 1 Wohnzimmer + 2 Balkone
- separate Küche (inkl. Küchenmöblierung)
- Badezimmer mit Dusche
- Waschmaschinenanschluß im Badezimmer
- Abstellraum + Kellerabteil
- Aufzug
- 1 Stellplatz in der Parkgarage

## 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 abgeschlossen 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.



Wohnzimmer



Balkon



Aussicht



Küche



Küche



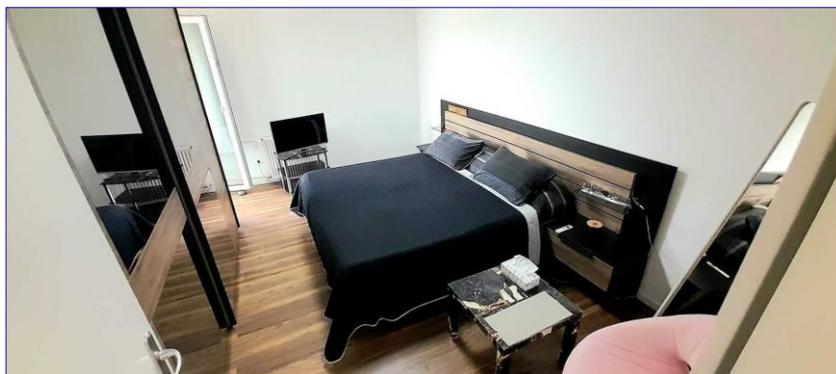
Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Zimmer



Flur



Balkon



Aufzug



**Ihr Ansprechpartner:**

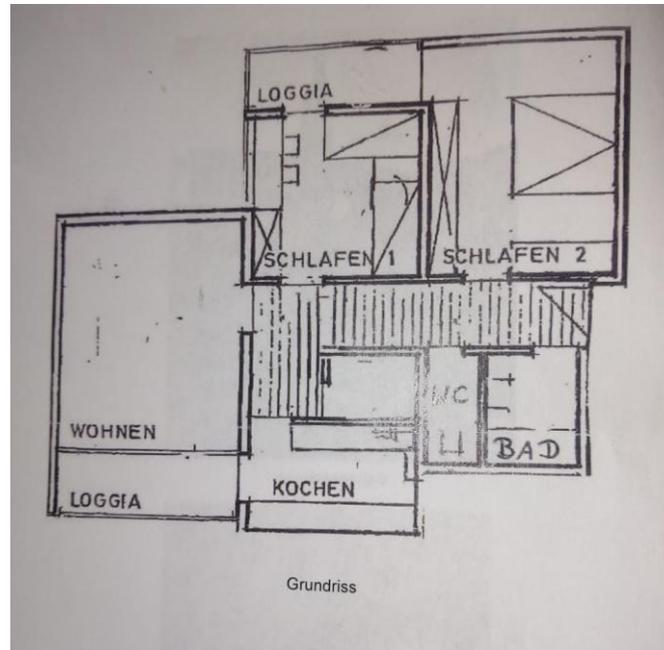
**Thomas Kienle**  
Immobilienmakler

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

## GRUNDRISS



Grundrisse

### IHR ANSPRECHPARTNER

#### Thomas Kienle

Tel.: +49 781 47434805

Mobil: +49 176 80601866

E-Mail: [thomas.kienle@kienle-immobilien.de](mailto:thomas.kienle@kienle-immobilien.de)

Winkel 7

77654 Offenburg

