

Exposé

Dachgeschosswohnung in Lahr/Schwarzwald Renovierte 3 Zi.-Whg mit 2 Dachbalkonen, Aufzug, Carport & EBK in ruhiger Waldrandlage



Objekt-Nr. **OM-441888**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Jonas Iser

77933 Lahr/Schwarzwald
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	95,20 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	215 €	Etage	3. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Carports	1
Mietsicherheit	3.300 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die bezugsbereite 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit EBK befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Lahr, in der Bertha-von-Suttner-Allee.

Auf rund 95,2 m² Wohnfläche überzeugt sie durch eine offene, moderne Raumstruktur mit zwei Dachbalkonen nach Süden und Osten.

Die Wohnung wurde aktuell für den Einzug vorbereitet: Das hochwertige Eichenparkett wurde fachmännisch aufbereitet, die Wände sind frisch weiß gestrichen.

Das Gebäude wurde 1952 als Kaserne errichtet und im Jahr 2011 im Rahmen des Projekts „Solar at Home – Wohnen am Hohbergsee“ vollständig und energetisch hochwertig saniert. Pellet- und Gasbrennwertheizung in Kombination mit Solarunterstützung für Warmwasser sorgen für ein nachhaltiges und kosteneffizientes Energiekonzept.

Trittschallgedämmte Böden und Treppenhäuser, wenig Straßenlärm sowie eine ruhige Hausgemeinschaft schaffen ein angenehmes Wohnumfeld. Von den Balkonen genießt man einen schönen Blick über die Dächer Lahrs und in den Wald.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Carport-Stellplatz.

Wohnung und Keller sind über einen Aufzug barrierefrei erreichbar. Die Einheit liegt im 3. Obergeschoss und ist bequem stufenlos zugänglich.

Ausstattung

- Fußbodenheizung, zusätzlich Handtuchheizkörper im Bad
- Echtholz-Eichenparkett (frisch abgeschliffen und versiegelt) in Wohn- und Schlafräumen und Feinsteinzeugfliesen in Bad, Küche und Gäste-WC
- Hochwertige Sanitärausstattung von Duravit, Grohe und Kaldewei
- Bodengleiche Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken im Bad
- Einbauküche mit Markengeräten (Siemens, Neff, Bosch) inkl. Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Herd und Dunstabzugshaube
- Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und außenliegenden Rollläden
- Zwei Dachbalkone mit Süd- und Ostausrichtung
- Trittschallgedämmte Böden und Treppenhäuser, ruhige Hausgemeinschaft
- Barrierefreier Zugang über Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
- Kellerabteil und Carport-Stellplatz
- Kabelanschluss und moderne Haussprechanlage – Glasfaseranschluss ab Mitte 2026 erwartet
- Heizsystem: Kombination aus Gas-Brennwert- und Pelletheizung mit solarer Warmwasserunterstützung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung liegt in der begehrten Bertha-von-Suttner-Allee, ruhig und naturnah am Rand des Landschaftsschutzgebiets beim Hohbergsee — ideal für alle, die Stadt- und Naturumfeld verbinden möchten.

Lahr/Schwarzwald zählt derzeit rund 50.000 Einwohner und gehört damit zu den größeren Mittelstädten im Ortenaukreis. Die Stadt bietet eine ausgewogene Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und vorschulische Einrichtungen sind gut erreichbar — perfekt für Familien oder Paare.

Dank der günstigen Verkehrslage ist Lahr verkehrstechnisch gut angebunden: Die Autobahn A5 sowie Bahn- und Busverbindungen ermöglichen schnelle Mobilität in die Region und darüber hinaus.

Gleichzeitig punktet der Standort durch Freizeit- und Erholungswert: Der Hohbergsee, Wälder und grüne Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Jogging oder entspanntem Naturgenuss ein.

Ob kurze Wege ins Zentrum, naturnahe Umgebung oder gute Anbindung — diese Lage verbindet Stadt- und Lebensqualität auf attraktive Weise.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Gäste WC



Ostbalkon

Exposé - Galerie



Ostbalkon



Südbalkon

Exposé - Galerie



Südbalkon



Abstellraum



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Aufzug



Hausansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss