

Exposé

Einfamilienhaus in Lahr-Reichenbach

Stilvolles Einfamilienhaus mit einzigartigem Charakter



Objekt-Nr. OM-442371

Einfamilienhaus

Verkauf: **635.000 €**

Lindengrabenstrasse 28
77933 Lahr-Reichenbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	500,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	200,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Einfamilienhaus vereint ein großzügiges Raumgefühl mit einer durchdachten und alltagstauglichen Funktionalität. Helle, weitläufige Wohnbereiche schaffen eine einladende Atmosphäre, in der sich die ganze Familie entfalten kann, während eine intelligente Raumaufteilung sowohl gemeinsames Leben als auch individuelle Rückzugsorte ermöglicht.

Ideal zugeschnitten auf eine Familie mit zwei Kindern, bietet dieses Zuhause den perfekten Mix aus Komfort und stilvoller Extravaganz. Hochwertige Ausstattungsdetails und ein besonderes Wohnambiente verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter und machen es zu einem Ort, an dem modernes Wohnen auf ein gehobenes Lebensgefühl trifft.

Ausstattung

Das Haus überzeugt durch eine gehobene Ausstattung, die Komfort, Qualität und Wohngefühl auf besondere Weise vereint. Die gedämmte Fassade sowie moderne, zweifach verglaste Isolierfenster mit Außenrollläden sorgen für Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Im gesamten Erdgeschoss sowie im Badezimmer im Obergeschoss schafft eine Fußbodenheizung wohlige Wärme und ein behagliches Wohnambiente. Ein hochwertiger Kalkzementputz an den Innenwänden trägt zusätzlich zu einem gesunden und ausgeglichenen Raumklima bei – spürbar und nachhaltig.

Die durchdachte Raumgestaltung setzt sich auch im Obergeschoss fort: Beide Kinderzimmer verfügen über einen eigenen Balkon, während das Elternschlafzimmer sowie der Flur ebenfalls Zugang zu einem weiteren Balkon bieten – perfekte Rückzugsorte mit Blick ins Grüne.

Ein stilvolles Gästebad mit Dusche im Erdgeschoss sowie ein hochwertig ausgestattetes Hauptbad im Obergeschoss mit Badewanne und Dusche unterstreichen den gehobenen Anspruch dieser Immobilie.

Für besondere Wohnmomente sorgt der gemütliche Kaminofen, der an kühleren Tagen eine angenehme Wärme verbreitet. Die sichtbare Holzdecke im Erdgeschoss verleiht dem Haus darüber hinaus einen einzigartigen, natürlichen Charme und rundet das harmonische Gesamtbild dieses besonderen Zuhauses perfekt ab.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Um den Besichtigungsprozess für alle Beteiligten so effizient und zielgerichtet wie möglich zu gestalten, bitten wir um Verständnis, dass eine Besichtigung dieses besonderen Objekts nur nach Vorlage einer bereits vorliegenden Finanzierungsbestätigung durch ein deutsches Kreditinstitut erfolgen kann.

Diese Voraussetzung stellt sicher, dass ernsthafte Interessenten bestmöglich begleitet werden können und ermöglicht einen reibungslosen Ablauf auf beiden Seiten. Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Verständnis und freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie bei entsprechender Voraussetzung persönlich präsentieren zu dürfen.

Es werden ausdrücklich keine Makleranfragen gemäß § 34c GewO sowie keinerlei Kontaktaufnahmen durch Makler oder Vermittler erwünscht. Entsprechende Anfragen werden weder beantwortet noch berücksichtigt.

Besichtigungstermine sind grundsätzlich nicht kurzfristig möglich und erfolgen ausschließlich nach vorheriger Abstimmung mit dem Verkäufer.

Eine Besichtigung wird ausschließlich nach Vorlage einer vollständig ausgefüllten und unterschriebenen Selbstauskunft sowie einer verbindlichen Finanzierungsbestätigung Ihrer

Hausbank oder eines Kreditinstituts ermöglicht. Erst nach positiver Prüfung dieser Unterlagen kann ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Lage

Reichenbach, ein idyllischer Stadtteil von Lahr im Schwarzwald, begeistert mit seiner ruhigen und naturnahen Lage in Richtung Schuttertal. Umgeben von viel Grün und einer gewachsenen Nachbarschaft aus gepflegten Einfamilienhäusern genießen Sie hier eine entspannte Wohnatmosphäre fernab vom Trubel – ideal für Familien und alle, die Wert auf Ruhe und Lebensqualität legen.

Die verkehrsberuhigte Straße unterstreicht den angenehmen Charakter des Wohnumfelds und bietet ein sicheres und harmonisches Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Besonders hervorzuheben ist die gute Anbindung an die Gesamtschule Reichenbach, die bequem erreichbar ist und den Alltag für Familien spürbar erleichtert.

Trotz der ruhigen Lage sind Sie bestens angebunden: Regelmäßige Busverbindungen bringen Sie schnell nach Lahr oder ins malerische Schuttertal. So verbindet dieser Standort auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit praktischer Infrastruktur – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Reichenbach begeistert nicht nur durch seine ruhige Lage, sondern auch durch seine hohe Lebensqualität und die unmittelbare Nähe zur Natur. Wunderschöne Wander- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür und laden dazu ein, die reizvolle Landschaft des Schwarzwaldes Tag für Tag neu zu entdecken.

Historische Highlights wie die eindrucksvolle Burg Geroldseck oder die romantische Burg Lützelhardt verleihen der Umgebung einen ganz besonderen Charme. Umrahmt von alten, liebevoll erhaltenen Bauernhäusern entsteht ein einzigartiges, fast märchenhaftes Ambiente, das Reichenbach so unverwechselbar macht.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: In Lahr stehen Ihnen sowohl ein modernes Krankenhaus als auch eine spezialisierte Herzklinik zur Verfügung, sodass Sie sich rundum gut versorgt wissen.

Ob ausgedehnte Spaziergänge, sportliche Radtouren oder einfach das Genießen der herzhaften badischen Küche – Reichenbach ist ein Ort, der mit Herz begeistert und Lebensfreude schenkt. Ein Zuhause, das nicht nur Raum bietet, sondern ein echtes Lebensgefühl.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	64,90 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Seitenansicht links

Exposé - Galerie



Innenhof rechts



Garage

Exposé - Galerie



Flur unten mit KI



Wohnzimmer mit KI generiert

Exposé - Galerie



Flur unten mit KI generiert



Gästezimmer mit KI generiert

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit KI generiert



Elternschlafzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 mit KI



Kinderzimmer 1 mit KI

Exposé - Galerie



Büro unten mit KI



Küche mit KI

Exposé - Galerie



Kühlschrank



Küche von außen mit KI

Exposé - Galerie



Bad oben Bidet und Dusche



Bad oben mit KI

Exposé - Galerie



Flur oben mit Balkon



Treppe oben



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Gästebad unten



Garage

Exposé - Galerie



Garage innen



HWR unten



Heizung Viessmann

Exposé - Grundrisse

Berechnung der Wohnfläche

Wohnen	6,40 x 4,51		
	3,28 x 1,32	=	33,19 qm
Essen	3,04 x 3,27	=	9,94 qm
Diele	3,86 x 2,38	=	9,19 qm
WC	1,12 x 2,18	=	2,44 qm
Abstellraum	1,77 x 2,76	=	4,89 qm
Windfang	1,85 x 2,03	=	3,76 qm
Kochen	5,32 x 2,76		
	3,00 x 0,70	=	16,78 qm
HW-Raum	3,95 x 2,40	=	9,48 qm
Gast	4,52 x 3,16		
	4,52 x 0,60/2	=	15,65 qm
Bad	3,76 x 3,50	=	13,16 qm
Kind	3,51 x 0,60/2		
	./ 0,90 x 0,90/2	=	11,63 qm
Kind	3,00 x 3,30		
	3,00 x 0,60/2	=	10,83 qm
Eltern	4,77 x 3,30		
	3,30 x 0,60/2		
	./ 0,90 x 0,90/2		
	./ 1,50 x 1,50/2	=	15,19 qm
Galerie	1,50 x 1,40		
	2,76 x 1,76		
	1,50 x 1,00		
	1,00 x 1,00/2	=	8,96 qm

165,09 qm

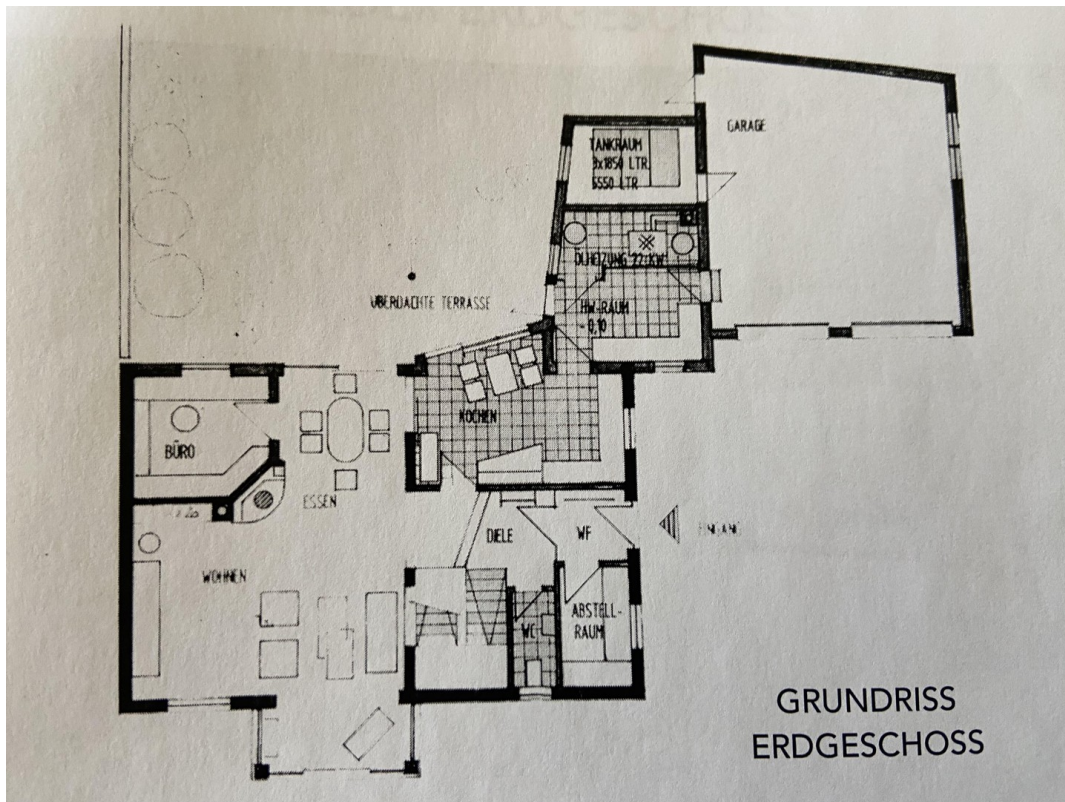
abzüglich 3%

4,89 qm

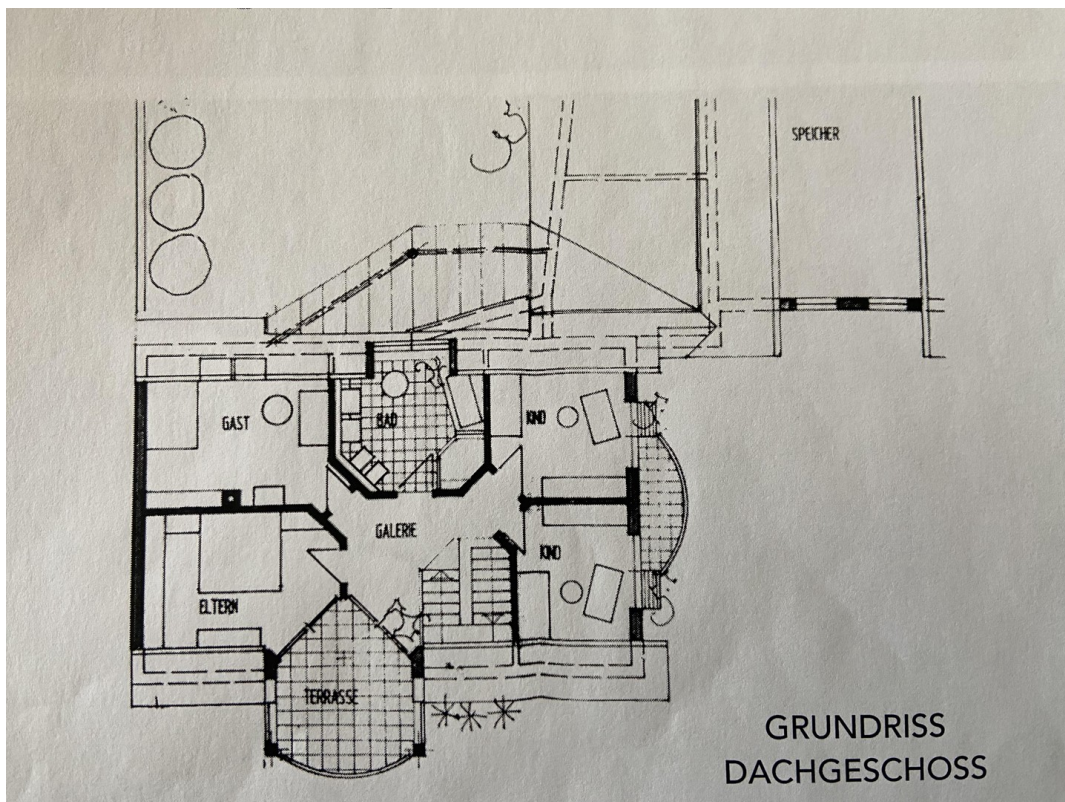
160,13 qm

Berechnung

Exposé - Grundrisse



Grundriß Erdgeschoß



Grundriß Obergeschoß