

Exposé

Wohnung in Lahr

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung-kernsaniert-3.OG



Objekt-Nr. OM-445795

Wohnung

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:
Rimmer P.

77933 Lahr
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	94,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	400 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine moderne Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurde die Wohnung vollständig auf den neuesten Stand gebracht und präsentiert sich in einem zeitgemäßen und ansprechenden Zustand. Helle, freundliche Räume sowie ein optimal geschnittener Grundriss sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine komfortable elektrische Fußbodenheizung, die besonders in den kälteren Monaten für wohlige Wärme sorgt. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung, was den Wohnkomfort weiter erhöht.

Die Wohnung ist zudem mit einer Einbauküche ausgestattet, die funktional und stilvoll in den Wohnbereich integriert ist und ideale Voraussetzungen für den Alltag bietet.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Wohnung, die sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles eignet, die Wert auf modernes Wohnen in gepflegter Umgebung legen.

Der Preis ist VHB.

Ausstattung

Innenausstattung

Bodenbeläge (Vinyl, Laminat, Fliesen)

Wand- und Deckenbeschaffenheit (1,5 mm Reibputz)

Fenster (Kunststofffenster)

Türen (neue moderne Innentüren und neue Eingangstür)

Bad & Sanitär

Dusche

Gäste-WC

Fußbodenheizung (elektrisch im Bad)

Hochwertige Armaturen / moderne Fliesen

Küche

Einbauküche vorhanden

Elektrogeräte (Herd, Backofen, Spülmaschine)

Kühlschrank

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie uns unter 0176 32177682

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in der Stadt Lahr im Schwarzwald, einer charmanten und lebendigen Stadt im Ortenaukreis. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Erholung aus.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Die Lahrer Innenstadt mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants und individuellen Geschäften ist schnell erreichbar und lädt zum Verweilen ein. Gleichzeitig bieten nahegelegene Grünflächen, Parks und die Ausläufer des Schwarzwaldes vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, Spaziergänge und sportliche Betätigung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut: Über die nahegelegene Autobahn A5 sowie Bundesstraßen sind umliegende Städte wie Offenburg, Freiburg und Straßburg bequem erreichbar. Zudem sorgen öffentliche Verkehrsmittel für eine gute Anbindung innerhalb der Stadt und in die Region.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	129,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013²

Gültig bis: 14.05.2027 Registriernummer²: B4-2017-001294506 1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Römerstraße 1, 77933 Lahr
Gebäudeteil	Consames Gebäude
Baujahr Gebäude ³	1969
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2006
Anzahl Wohnungen	80
Gebäudenutzfläche (A _n)	6.749,7 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Heizöl
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

U-sieben GmbH
Harald Becherer
Fabrik Sonntag 8
79183 Waldkirch

15.05.2017
Ausstellungsdatum

Planungsbüro für energetische
Gebäudeenergieeffizienz
Fabrik Sonntag 8
79183 Waldkirch
Tel: 03211 / 4 97 99 27
Fax: 03211 / 4 97 99 98

¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer § 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich anzugeben. ³ Bei Wohnbauten Baujahr der Übergebatterten ⁴ bei Wohnbauten Baujahr der Übergebatterten

Hilfsmittel Software: H5-Verbrauchsplaner 3.3.17

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer ² BW-2017-001294508 2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Die Anforderungen des EnEV sind durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EnEV erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EnEV vorgeschriebenen Anforderungen der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EnEV um % ersparten Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschieblicher Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Primärer Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Wert für die energetische Qualität der Gebäudehülle in W/(m²·K)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kühlbedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EnEV erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG vorgeschriebenen Anforderungen der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % ersparten Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschieblicher Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Primärer Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Wert für die energetische Qualität der Gebäudehülle in W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Erneuerbare-Energien-Wärmeanlagen (EEWärmeG) mit Photovoltaik

Erneuerbare-Energien-Wärmeanlagen (EEWärmeG) mit Solarthermie

Erneuerbare-Energien-Wärmeanlagen (EEWärmeG) mit Biomasse

Erneuerbare-Energien-Wärmeanlagen (EEWärmeG) mit Wasserkraft

Erneuerbare-Energien-Wärmeanlagen (EEWärmeG) mit Windkraft

Erneuerbare-Energien-Wärmeanlagen (EEWärmeG) mit Geothermie

Erneuerbare-Energien-Wärmeanlagen (EEWärmeG) mit Erdwärme

Erneuerbare-Energien-Wärmeanlagen (EEWärmeG) mit Luftwärme

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Werte sind die spezifischen Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudemasse (A_g), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau eines Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 EnEV ⁵ nur bei Neubau ⁶ nur bei Neubau

⁷ EPH: Erdklimaheizung, MPH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer ² BW-2017-001294508 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

129,2 kWh/(m²·a)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

342,8 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 129,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energiezähler ¹	Prüfungsenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von 01.01.2014 bis 31.12.2015	Heiz2	1,10	2153794	50963	1552620	1,28

Vergleichswerte Endenergie

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Erneuerbare-Energien-Wärmeanlagen (EEWärmeG) mit Photovoltaik

Erneuerbare-Energien-Wärmeanlagen (EEWärmeG) mit Solarthermie

Erneuerbare-Energien-Wärmeanlagen (EEWärmeG) mit Biomasse

Erneuerbare-Energien-Wärmeanlagen (EEWärmeG) mit Wasserkraft

Erneuerbare-Energien-Wärmeanlagen (EEWärmeG) mit Windkraft

Erneuerbare-Energien-Wärmeanlagen (EEWärmeG) mit Geothermie

Erneuerbare-Energien-Wärmeanlagen (EEWärmeG) mit Erdwärme

Erneuerbare-Energien-Wärmeanlagen (EEWärmeG) mit Luftwärme

Erneuerbare-Energien-Wärmeanlagen (EEWärmeG) mit Wasser

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudemasse (A_g) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Die tatsächliche Energieverbrauchs einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und auch anderen Nebenmaterialien vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ freiwillige Angabe

⁴ gegebenenfalls auch Lastenheftauszüge, Warmwasser- oder Kühlleistung in kWh ⁵ nur bei Neubau ⁶ nur bei Neubau

⁷ EPH: Erdklimaheizung, MPH: Mehrfamilienhaus

<https://www.ohne-makler.net/immobilie/445795/>

Seite 12/13

Exposé - Grundrisse

