

# Exposé

## Reihenhaus in Lahr

### Reihenmittelhaus in Lahr. Privatverkauf.



Objekt-Nr. OM-457167

**Reihenhaus**

Verkauf: **469.000 €**

77933 Lahr  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Reihenmittelhaus mit ca. 200 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, Baujahr 1998, in massiver Bauweise.

Als konzipiertes Niedrigenergiehaus bietet es auf ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 57 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein großzügiges Zuhause für Familien oder Paare mit viel Platzbedarf. Das Haus befindet sich in einer ruhig gelegenen Straße und überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre. Drei vollwertige Geschosse ohne Dachschrägen sorgen für großzügige, gut nutzbare Räume mit voller Raumhöhe auf allen Ebenen.

Das Objekt ist bezugsfrei und kann unmittelbar nach dem Kauf genutzt werden.

Die Highlights:

- Ruhige Wohnstraße mit angenehmem und gepflegtem Wohnumfeld.
- Provisionsfrei – Privatverkauf ohne Maklergebühr
- Konsequente Südausrichtung von Wohnzimmer, Kinderzimmern, Terrasse, Balkon und Garten
- Helle, gut belichtete Räume
- Großzügiger, beheizbarer Hobbyraum mit direktem Gartenzugang – ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Fitnessbereich
- Gastherme mit Unterstützung durch zwei Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Garage, Eingangsbereich, beheizbarer Hobbyraum mit angrenzendem Geräteraum, Terrasse.

1. Obergeschoss:

Großzügiges Wohnzimmer (ca. 36 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Südbalkon, geräumige Küche mit angrenzendem Vorratsraum, zusätzlich befindet sich auf dem Geschoss ein Gäste-WC.

2. Obergeschoss:

Drei vollwertige Räume ohne Dachschrägen: Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, großes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie – gerne ermöglichen wir Ihnen eine persönliche Besichtigung nach individueller Terminvereinbarung.

Bitte keine Makleranfragen.

## Ausstattung

Wohnfläche: ca. 146 m<sup>2</sup>, Nutzfläche: ca. 57 m<sup>2</sup>, Grundstück: 195 m<sup>2</sup>

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage. Schulen, Kindergärten, ein nahegelegener Spielplatz, Bahnhof, Bushaltestellen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Erstklassige Anbindung an die B3 sowie die Autobahn.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	63,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



1. OG Wohnzimmer



1. OG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



1. OG Wohnzimmer



Blick aus der Küche

# Exposé - Galerie



1. OG Küche



1. OG Küche

# Exposé - Galerie



1. OG Balkon



Hobbyraum

# Exposé - Galerie



2. OG Schlafzimmer



2. OG Badezimmer

# Exposé - Galerie



2. OG Badezimmer



2. OG Flur

# Exposé - Galerie



2. OG Kinderzimmer



2. OG Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Treppe



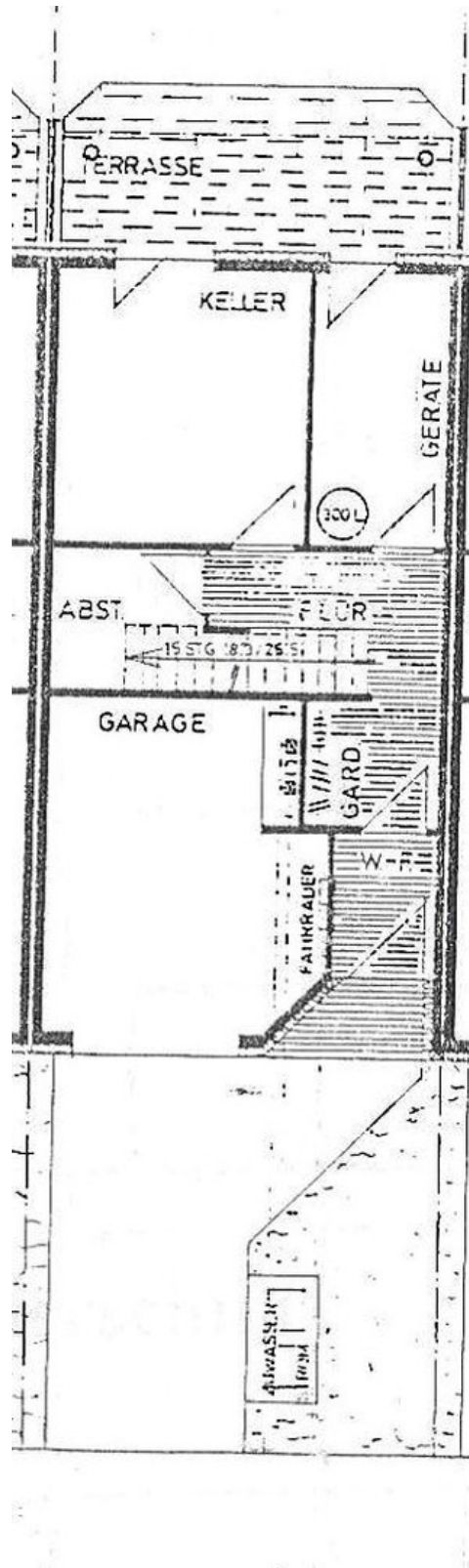
Garten

# Exposé - Galerie



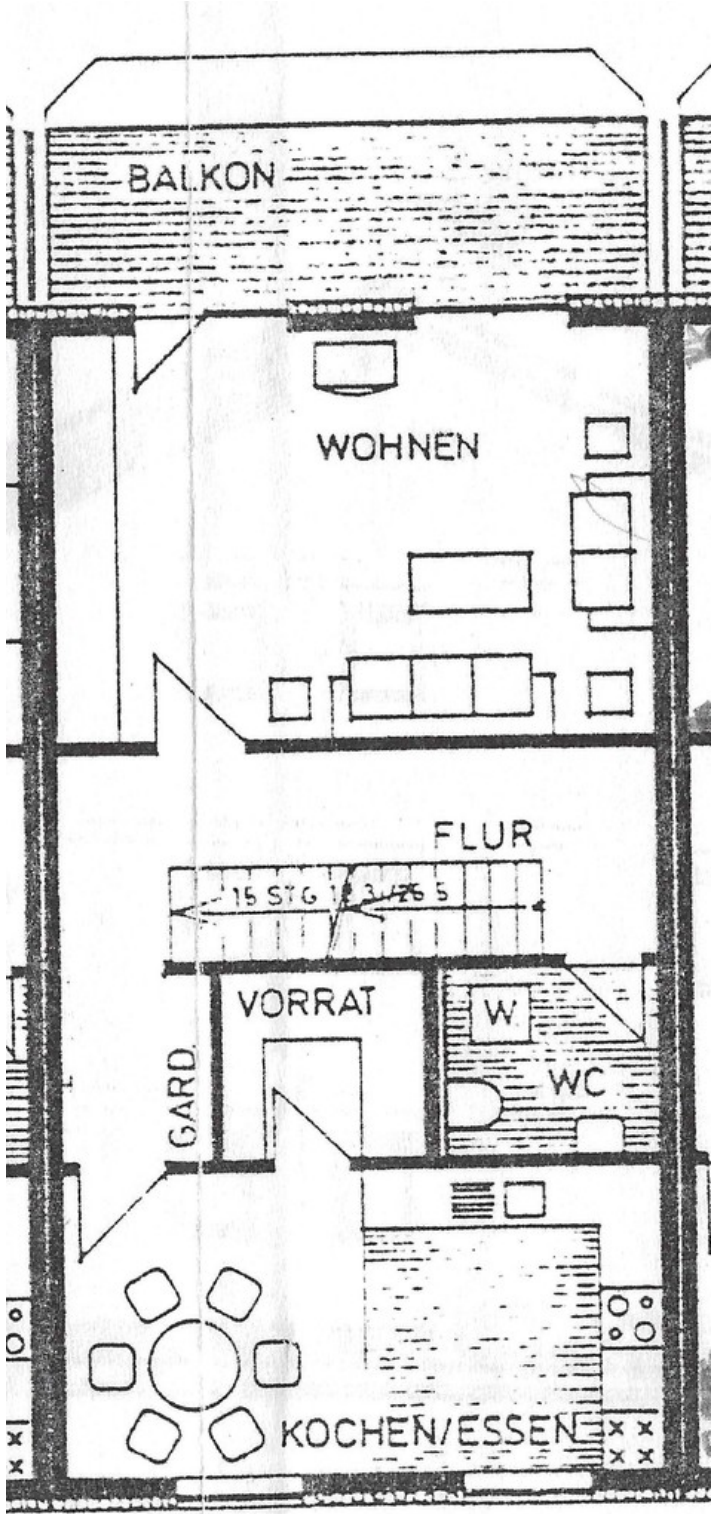
Außenwand

# Exposé - Grundrisse



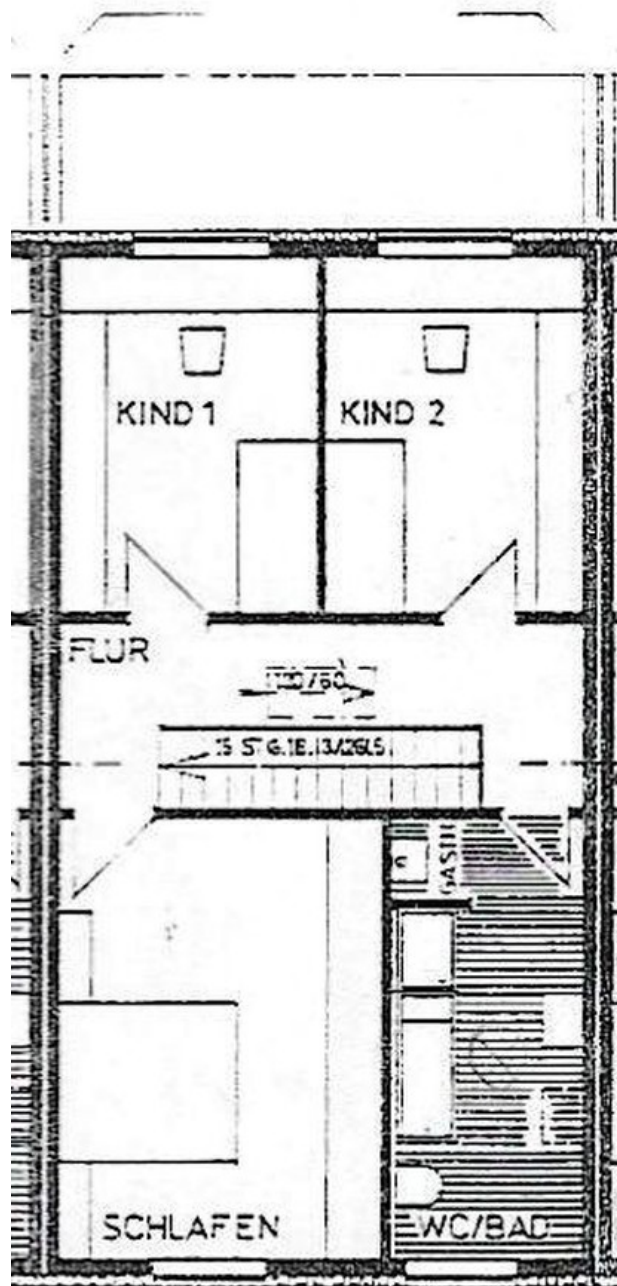
Erdgeschoß

# Exposé - Grundrisse



1. OG

# Exposé - Grundrisse



2. OG