

Exposé

Maisonette in Lahr/Schwarzwald

Stilvolle Maisonettewohnung mit Galerie, Dachterrasse & Aufzug



Objekt-Nr. OM-458089

Maisonette

Verkauf: **409.000 €**

Ansprechpartner:
Jenny Taistra

Bertha-von-Suttner-Allee
77933 Lahr/Schwarzwald
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	105,62 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	397 €	Carports	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 4,5-Zimmer-Maisonettewohnung (3. Stock + Galerie im Dachgeschoss) vereint großzügiges Wohnen, modernes Raumgefühl und den besonderen Charakter einer Galeriewohnung auf zwei Ebenen. Mit ca. 105,6 m² Wohnfläche, einer offenen Architektur und hochwertigem Wohnambiente bietet die Immobilie ein Wohngefühl, in dem Sie sich direkt zu Hause fühlen werden.

Die Wohnung befindet sich im Ober- und Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit nahezu 30 m² Fläche, der durch seine Offenheit und Helligkeit überzeugt. Die Galerieebene schafft ein besonderes Raumgefühl und verleiht der Wohnung einen modernen, luftigen Charakter. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die in der Wohnung vorhandene Fußbodenheizung.

Die Raumaufteilung eignet sich ideal für Familien, Paare mit Homeoffice oder anspruchsvolle Eigennutzer:

- großzügiger Wohn-/Essbereich
- offene Küche
- zwei Kinder-, Arbeits- oder Hobbyzimmer
- Schlafzimmer mit integriertem Ankleidebereich
- großes Tageslichtbad mit Badewanne
- zusätzliches Gäste-WC auf der unteren Ebene
- Dachterrasse für entspannte Stunden im Freien
- Ein eigener Carport sowie ein separates Kellerabteil gehören ebenfalls zur Wohnung

Die Immobilie wurde 2012 kernsaniert und präsentiert sich in einem modernen und gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Pelletheizung.

Da die derzeitigen Mieter bereits gekündigt haben, wird die Wohnung in Kürze (01.08.2026) bezugsfrei und eignet sich somit sowohl für Eigennutzer:innen als auch für Kapitalanleger:innen.

Wichtig für Kapitalanleger:innen: Die komplette Verwaltung, sowie die Kommunikation mit Mietern/Mieterinnen kann weiterhin über die vorhandene Hausverwaltung geregelt werden.

Highlights auf einen Blick:

- Maisonette-/Galeriewohnung über zwei Ebenen
- ca. 105,6 m² Wohnfläche
- 4,5 Zimmer
- Dachterrasse
- Parkettfußboden
- Fußbodenheizung
- Aufzug
- Carport inklusive
- Kellerabteil
- zwei WCs

- großes Bad mit Badewanne
- kernsaniert 2012
- in Kürze bezugsfrei

Ausstattung

Kernsanierter Altbau (ursprüngliches Baujahr 1952, umfassende Sanierung 2012).

Die Wohnanlage verfügt über eine zentrale Holzpellet-Heizung. Dadurch erreicht das Gebäude trotz höherem Endenergieverbrauch einen sehr guten Primärenergiewert (Klasse A).

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Lahr/Schwarzwald in der Bertha-von-Suttner-Allee. Die Umgebung bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Auch die Anbindung an die Innenstadt sowie an die umliegenden Verkehrswege ist sehr gut.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, 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



Büro mit Zugang Dachterrasse

Exposé - Galerie



Dachterasse Zugang



Exposé - Galerie



Flur



Wohnen / Küche

Exposé - Galerie



Gäste WC



Essbereich im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnen Blick Richtung Flur



großes SZ auf Galerie Ebene

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne und Dusche



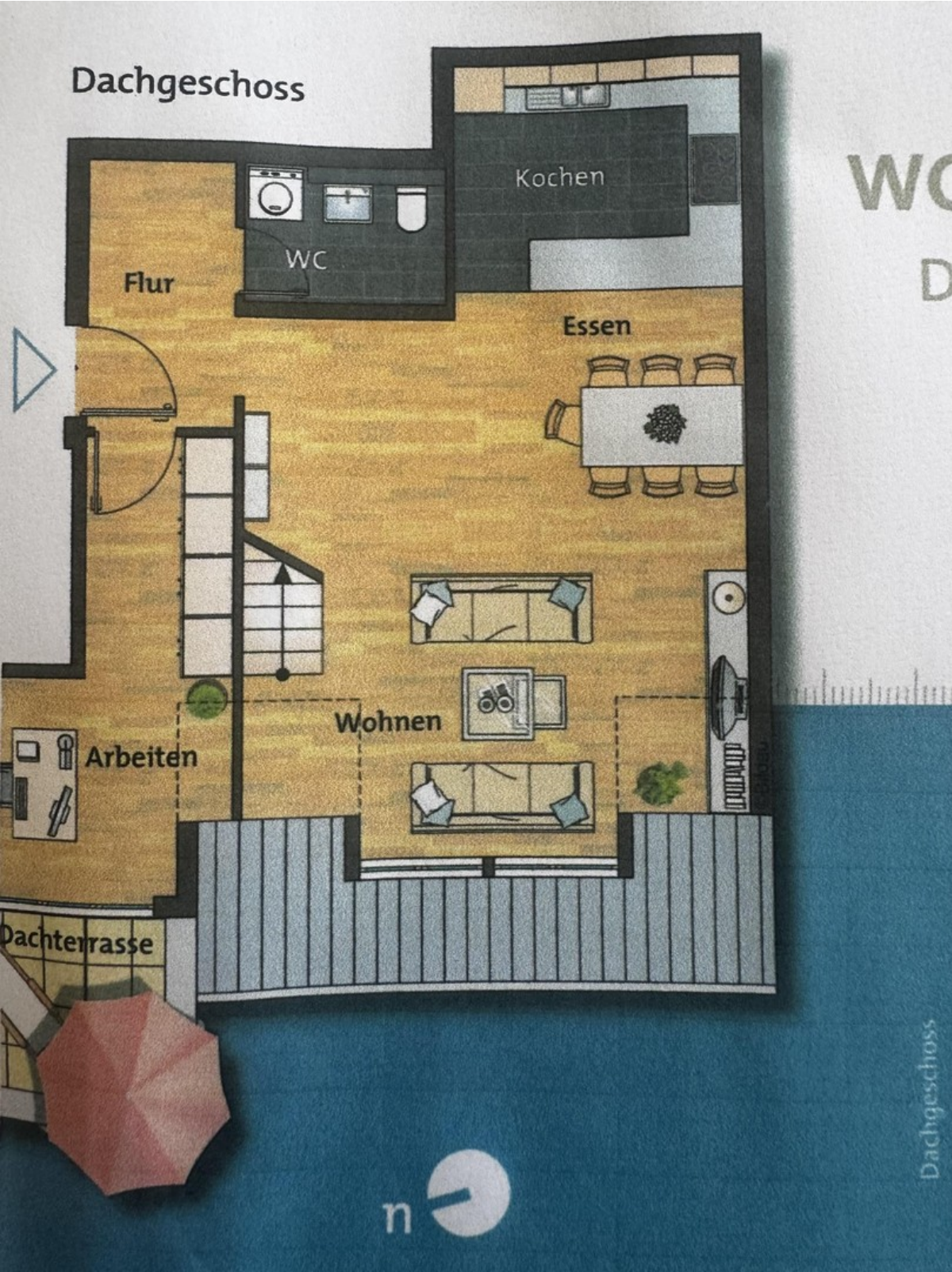
Doppelwaschbecken

Exposé - Galerie



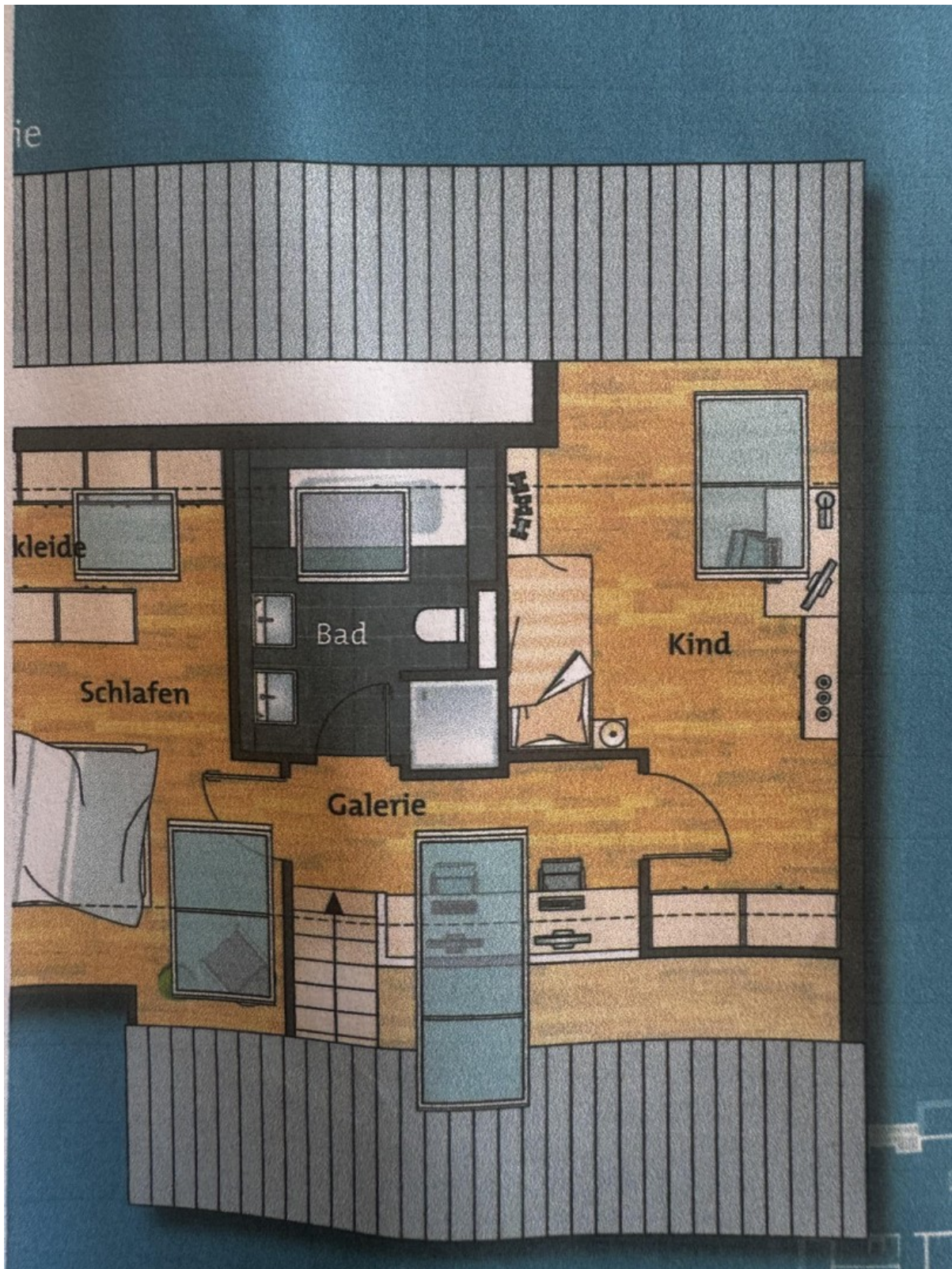
weiteres Zimmer Galerie Ebene

Exposé - Grundrisse



Grundriss untere Etage (3.St.)

Exposé - Grundrisse



Grundriss obere Etage Galerie