

Exposé

Souterrainwohnung in Lahr

Helle Souterrain-Wohnung in Lahr-Kuhbach mit Stellplatz



Objekt-Nr. **OM-462645**

Souterrainwohnung

Vermietung: **830 € + NK**

Ansprechpartner:
Lukas Frey

Zum Mühlgut 25
77933 Lahr
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	75,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	Keller
Heizkosten	170 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	2.490 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle 3-Zimmer-Souterrainwohnung besticht durch ihre großzügige Aufteilung, moderne Ausstattung und eine freundliche Wohnatmosphäre.

Schon beim Betreten fällt der private Zugang von außen auf, der der Wohnung einen besonderen Charakter und ein hohes Maß an Privatsphäre verleiht. Der große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Dank der großen Fenster wirkt er einladend und lichtdurchflutet und schafft eine angenehme Atmosphäre zum Entspannen und Wohlfühlen.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und bietet ideale Bedingungen für gemeinsames Kochen und Genießen.

Die beiden Schlafzimmer sind ebenfalls hell und gut geschnitten, wodurch sie flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer bieten.

Ein besonderes Highlight ist das Tageslichtbad, das mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet ist.

Ergänzt wird das Angebot durch ein Gäste-WC sowie einen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Haushaltsgeräte bietet.

Auch der Außenbereich überzeugt: Die sonnige Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und erweitert den Wohnraum in die Natur. Rollläden an allen Fenstern sorgen zudem für Komfort, Sicherheit und eine angenehme Verdunkelung nach Bedarf.

Die Wohnung befindet sich in einem kleinen, sehr gepflegten Mehrfamilienhaus mit familiärem Charakter. Hier gibt es weder monatliche

Hausgeldvorauszahlungen noch jährliche Hausgeldabrechnungen. Stattdessen werden anfallende Kosten gemeinschaftlich und fair aufgeteilt, was für ein unkompliziertes und transparentes Miteinander sorgt. Die Rücklagen werden von jedem Eigentümer selbst gebildet.

Ausstattung

Es ist eine Einbauküche vorhanden, die von ihnen genutzt werden kann.

Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.

Folgende Renovierungsarbeiten werden noch durchgeführt:

Austausch Türen

Austausch Badkeramik & Dusche

Neuer Boden in Schlaf- und Arbeitszimmer

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im charmanten Ortsteil Kuhbach, einem idyllischen Teil von Lahr im Schwarzwald. Kuhbach liegt eingebettet im unteren Schuttertal und zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Lage aus. Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln und grünen Landschaften, die für eine entspannte Wohnatmosphäre sorgen.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer guten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten in der Kernstadt

Lahr erreichbar. Auch die Anbindung an den Verkehr ist optimal: Über die Bundesstraße 415 oder die nahegelegene Autobahn A5 gelangen Sie schnell zu anderen Städten in

der Region.

Die naturnahe Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Spaziergängen ein. Die Nähe zum Schwarzwald eröffnet zudem vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Sport und Erholung.

Kuhbach verbindet auf ideale Weise die Ruhe eines ländlichen Wohnorts mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten und ist daher besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber und Pendler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,37 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Küche inkl. Einbauküche

Exposé - Galerie



Küche inkl. Einbauküche



Küche inkl. Einbauküche

Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Dusche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Essbereich



Wohnzimmer/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Essbereich



Wohnzimmer/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Essbereich



Ausgang zur Terasse

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Arbeitszimmer/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Kinderzimmer



Arbeitszimmer/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Kinderzimmer



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse