

# Exposé

## Terrassenwohnung in Lahr

### 3 Zi Whg mit BLK, Garten an der Schutter



Objekt-Nr. OM-471671

### Terrassenwohnung

Vermietung: **968 € + NK**

Ansprechpartner:  
Lamparter

Martin-Lutherstr.23  
77933 Lahr  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	270 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	37 €	Carports	1
Mietsicherheit	2.700 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

86 m<sup>2</sup> Wohnung im Mehrfamilienhaus saniert nach TOP KfW 55 Standard im Jahre 2020. Die Gelbe Mühle bietet erstklassige Wohnqualität in baubiologischer zertifizierter wohngesunder Bauweise. Weitläufigem Grundstück am Wasser mit herrlicher Sicht in die Ferne.

Da wir bemüht sind den Grundstein für eine harmonische Nachbarschaft zu legen, bitten wir vor einer Besichtigungsanfrage auf unserer informativen Homepage das kurze "Interessentenformular" ausfüllen. Benutzername und Passwort erhalten Sie bei der ersten Kontaktaufnahme.

gelbemuehlepunkt.de --> Dort unter der Rubrik "Interessenten" auf "anmelden" klicken und die bei der ersten Anfrage erhaltene Zugangsdaten eingeben und ausfüllen.

Im gesamten hochwertigen Innenausbau wurden nach dem Sentinel Haus Institut freigegebene wohngesunde Baubiologische Baumaterialien verwendet: Im gesamten Wandaufbau, bei der elektrotechnischen Verkabelung und W-Lan sowie an den spürbaren Oberflächen wie bspw. dem speziell eingeölten Eichen-Holzparkett und der gesunden Wandfarbe. Der Wohnstandard ist gehoben und hochwertig.

Für gemeinschaftliche Aktivitäten stehen Gemeinschaftsräume innen und außen, ein kleiner Wintergarten sowie ein großer von Wasser umflossener Natur- und Nutzgarten bereit. Eine großzügige Fahrrad- und Kinderwagengarage ist vorhanden und schön gestaltete Pkw - Parkplätze mit Berücksichtigung auch künftiger Mobilitätskonzepte liegen vor dem Gebäude.

Sonstige Kosten für die Wohnung:

Je benötigten KFZ-Stellplatz setzen wir 37€ an, je Fahrradstellplatz in der Fahrradgarage 5€ (Stromanschluss vorhanden). Zur Wohnung gehört auch eine von allen Bewohnern für 16€/Monat angemietete Gemeinschaftswohnung, welche für Treffen oder Veranstaltungen verwendet werden kann. Keller Optional nach Verfügbarkeit für 15€/Monat.

Die Küche ist von den Vormietern und könnte ggf. abgekauft werden.

## Ausstattung

-Grundwasserwärmepumpe sowie Gasheizung als Heizquellen.

-Zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

-Holzparkett mit Fußbodenheizung

-Ein offener, moderner Küchenbereich. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Wohnung.

-Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge vorhanden

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Nähere Infos, Bilder, Video, Konzeptinformationen auf

gelbemuehlepunkt.de

Dort unter der Rubrik "Interessenten" auf anmelden klicken und die bei der ersten Anfrage erhaltene Zugangsdaten eingeben und ausfüllen:

Vor einer Rückmeldung zur Besichtigung bitten wir sich 5 Minuten Zeit zu nehmen um das auf das gemeinschaftliche Wohnkonzept ausgelegte Interessentenformular ausfüllen.

## Lage

Wo Reiher und Eisvogel beim vorbeifliegen grüßen.

Die Wohnung hat einen exklusiven Schnitt, und einen tollen Blick gen Westen auf die Schutter.

Ruhige und dennoch zentrale Lage.

In wenigen Gehminuten fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufszentren, Ärzte, Kitas, Schulen jeder Art, 3 Parks inkl. Landesgartenschauelände, Hallenbad, Terrassenbad und viele Sportmöglichkeiten, Kunst und Kultur Veranstaltungen sowie ÖPNV Anschluss in der Nähe.

Verkehrstechnisch sehr günstige und dennoch ruhige Lage. Der Bahnhof ist in 2 km erreichbar, also ideal für Pendler / Reisende nach Süden / Norden. Rad und Fußwege führen schnell ins Stadtzentrum sowie ins Grüne am Rande des mittleren Schwarzwalds. Die nahen Berge erlauben wunderbare Ausblicke und sportliche Möglichkeiten.

Lahr mit seinen 50.000 Einwohnern liegt verkehrstechnisch günstig in der Rheinebene in der Ortenau zwischen Freiburg und Baden-Baden. Die Autobahn ist in 7 km erreicht.

Attraktive Umgebung: Schwarzwald und Rheineben mit Bergen, Rebhängen, historischen Orten, Freiburg, Baden-Baden, Taubergießen, Elsass mit z.B. Straßburg und Colmar, Schweiz, Europa Park sowie die Ortenauer Gastronomie.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Blick von Balkon

# Exposé - Galerie



Drohnenbild



Außenbereich

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsterrasse



Outdoor Sportbereich

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten+Ruhe-Wiese



Gemeinschaftsgarten

# Exposé - Galerie



Nutzbare Erholungswiese



Blick von Nordseite

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer /Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer gen Norden

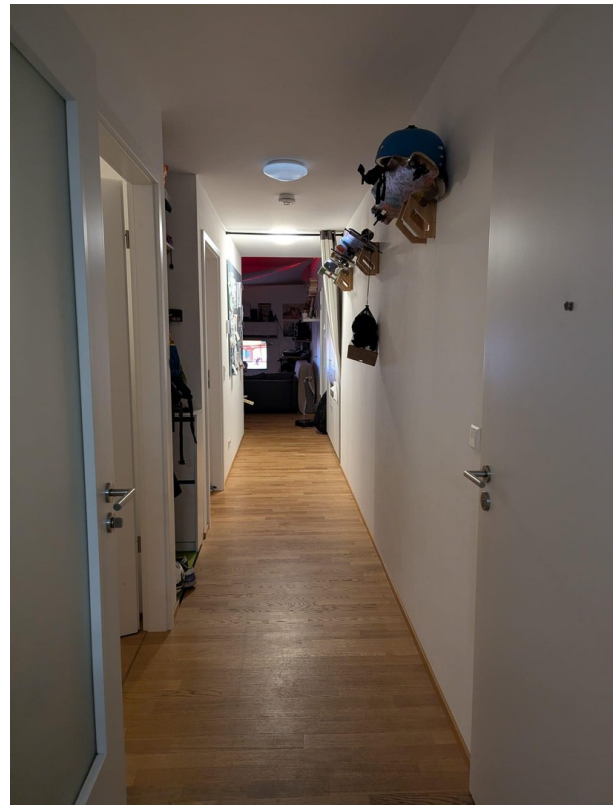


Balkon richtung Westen

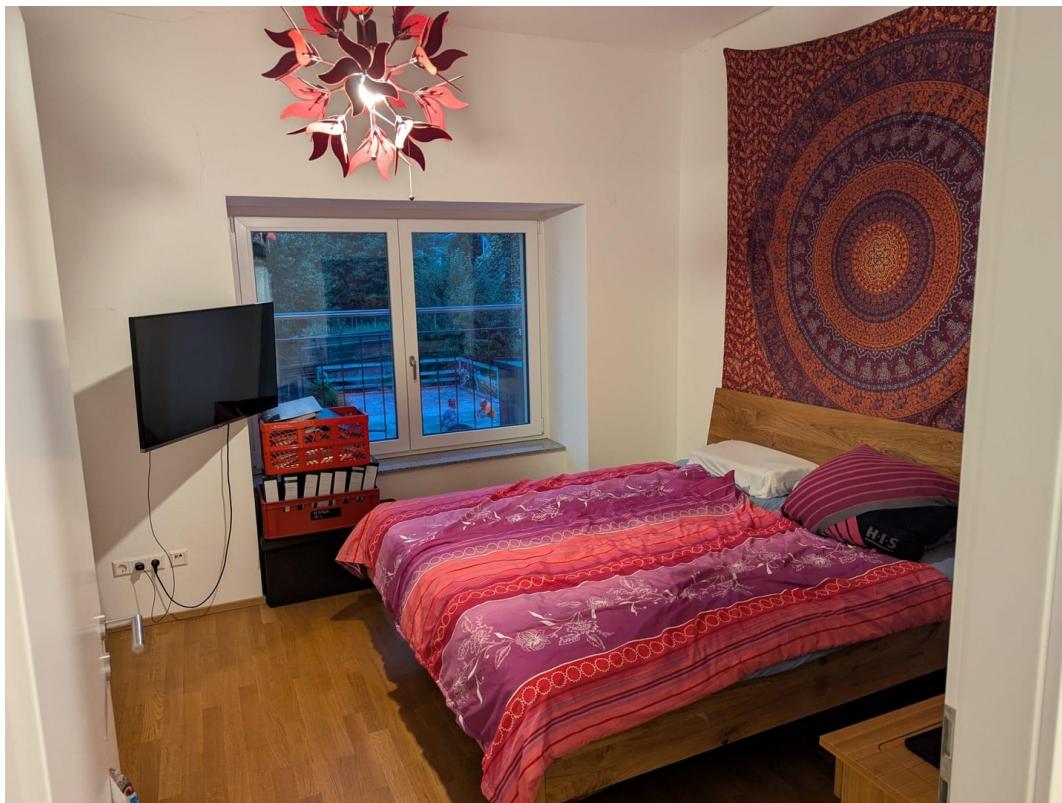
# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Dusche



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse

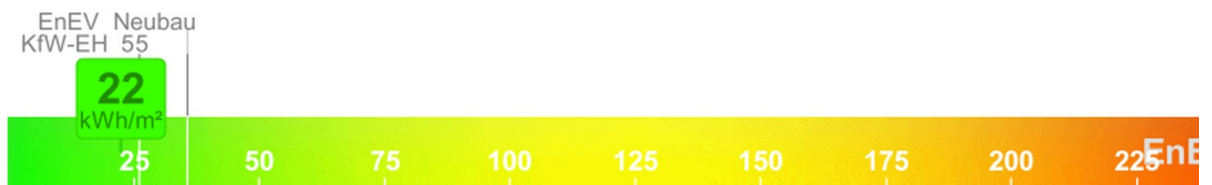
Nutzung  
Gebäudetyp

Wohngebäude  
Neubau

## Gesamtbewertung

Primärenergiebedarf

Ist-Zustand: 22 kWh/m<sup>2</sup>a



Energieausweis

