

# Exposé

## Wohnung in Lahr/Schwarzwald

### Traumhafte 3,5 Zi Whg mit BLK, KÜ an der Schutter im naturverbundenen Wohnprojekt Gelbe Mühle W 3-3



Objekt-Nr. OM-310542

#### Wohnung

Vermietung: **1.090 € + NK**

Ansprechpartner:  
Lamparter

Martin-Luther-Str.23/1  
77933 Lahr/Schwarzwald  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2020	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmetermin	01.12.2024
Wohnfläche	99,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	195 €	Badezimmer	1
Heizkosten	90 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	285 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nach ausfüllen des Interessenten-Formulars vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin!

Nähere Infos, Bilder, Video, Konzeptinformationen des von Land Badenwürttemberg Preisgekrönten Wohnprojektes auf

[www.gelbemuehle.de](http://www.gelbemuehle.de)

Dort unter Interessenten:

Nutzer "wohn"

Passwort "gesund"

Die Wohnung 3-3 ist nach Süd-Osten ausgerichtet sowie nach Nord-Westen und verfügt über einen Balkon mit Blick auf den Garten und Sulzbach. Weiterhin ist eine Einbauküche verbaut worden. Nähere Infos hierzu siehe unten bei zusätzliche Kosten. Nebenkosten sind prognostiziert und für 2024 mit denn deutschlandweit bereits gestiegenen Energiekosten angegeben.

Die Gelbe Mühle bietet erstklassige Wohnqualität in baubiologischer zertif. wohngesunder Bauweise nach dem Sentinel Haus Institut.

Weitläufigem Grundstück am Wasser mit herrlicher Sicht in die Ferne.

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

Für gemeinschaftliche Aktivitäten stehen Gemeinschaftsräume innen und außen, im eingangsturm ein Wintergarten mit Büchern sowie ein großer von Wasser umflossener Natur- und Nutzgarten bereit. Im Außen Fitnessbereich findet regelmäßig unter der Woche Sport statt.

Eine großzügige Fahrrad - und Kinderwagengarage ist vorhanden und schön gestaltete Pkw - Parkplätze mit Berücksichtigung auch künftiger Mobilitätskonzepte liegen vor dem Gebäude.

Zusätzliche Kosten:

-Einbauküche wird zu 50€ im Monat zusätzlich gemietet (Einbaupreis 7.500€). Diese wurde 2020 neu eingebaut.

3 Kaltmieten Kaution. Die Kosten für die Nutzung der Gemeinschaftswohnung im Erdgeschoss (W 0-2) (mit Küchenzeile sowie Badezimmer mit Badewanne) sind mit € 15,00 je Wohnung im Monat +ggf NK angesetzt. Daneben sind möglich ein Kellerraum (€ 12-15/Monat),

Stellplatz (€ 35,00 / Monat, Carport je nach Verfügbarkeit (€ 65,00 / Monat),

Abschließbarer Fahrradstellplatz in Fahrradgarage mit Stromanschluss € 5 / Monat/Rad.

BSPW Warmmiete mit 1 KFZ Stellplatz und Fahrrad warm:

1090 (Kaltmiete)+50 (Küchenmiete)+15(Gemeinschaftswohnung)+35(Stellplatz KFZ)  
+5(Garagenstellplatz Fahrrad)=1195€

+Nebenkosten 285=1480€ warm

Anmietbar bereits ab 1.11.24 statt 1.12.24 ebenfalls möglich.

Die Wohnung hat eine Badewanne, keine separate Dusche.

## Ausstattung

- Grundwasserwärmepumpe
- Zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung

Der Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Wohnung in der Abstellkammer neben der Küche..

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Nähere Infos, Bilder, Video, Konzeptinformationen auf

[www.gelbemuehle.de](http://www.gelbemuehle.de)

Dort unter Interessenten:

Nutzer "wohn"

Passwort "gesund"

Nach ausfüllen des Interessenten-Formulars vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin

## Lage

In wenigen Gehminuten fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufszentren, Ärzten, 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 46000 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, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Balkon Blick aus S-O

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Küchenbereich

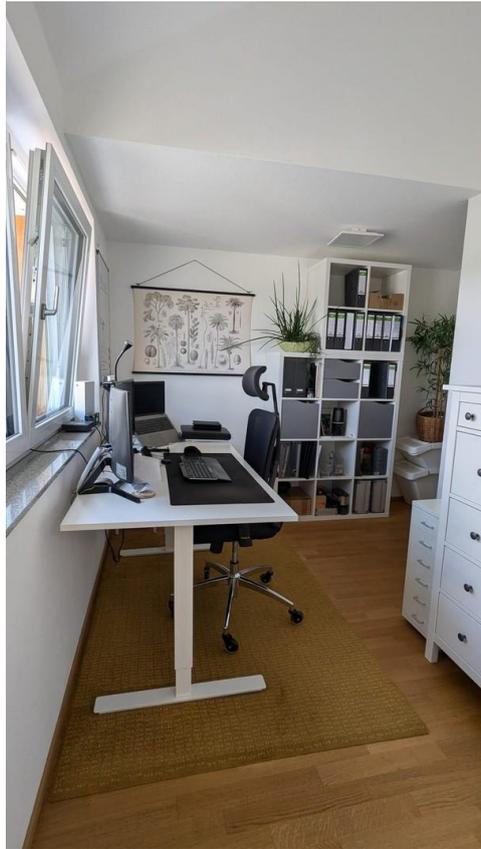


# Exposé - Galerie



Empore

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer / Kleines SZ



Kleines Arbeits /SZ

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Richtung N-Westen



SZ



Blick von Empore -Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Empore



Empore



Kleines Abstellraum auf Empore

# Exposé - Galerie



eines Abstellraum auf Empore



Empore

# Exposé - Galerie



Treppe zu Empore



Empore

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit BW



Badewanne - Keine extra DU

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eines der wilden Haustiere

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsbad



Gemeinschaftsraum (Hauptraum)

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftssportbereich

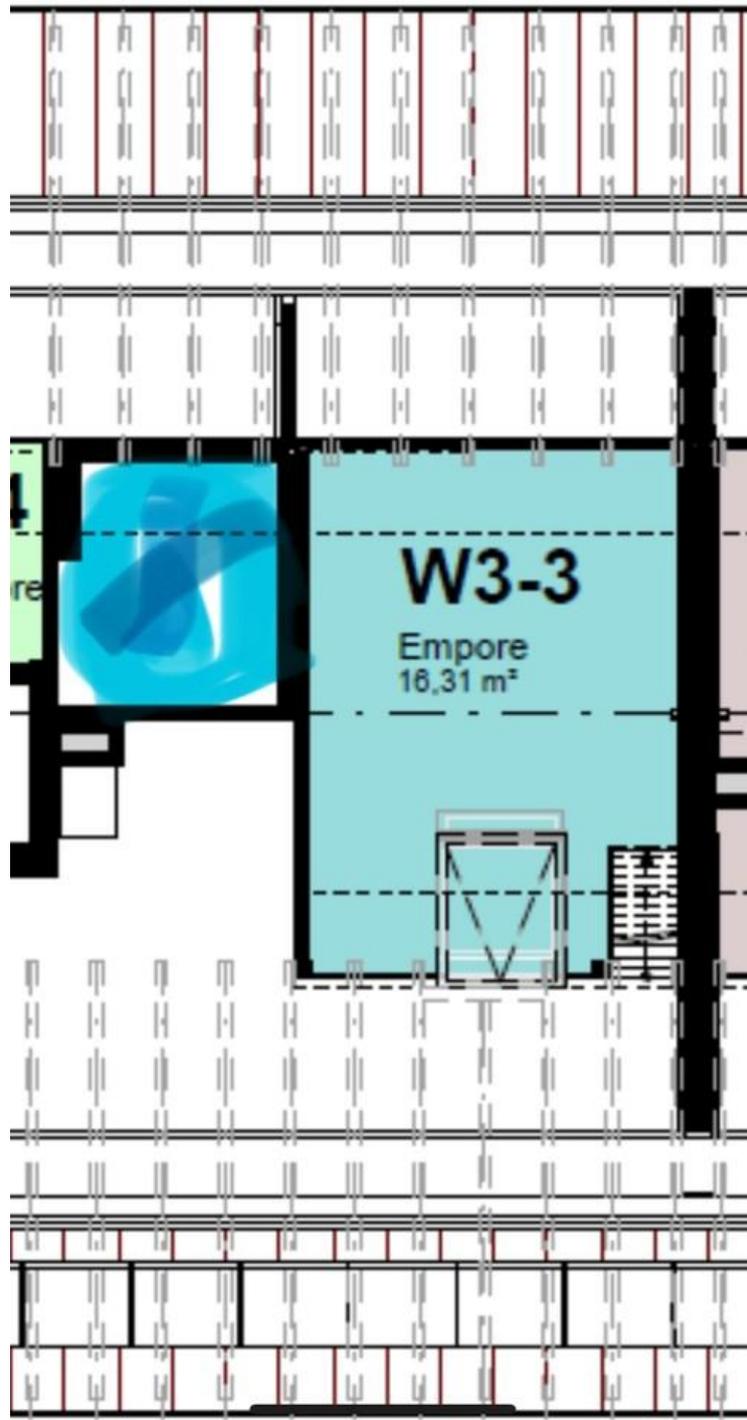


# Exposé - Galerie



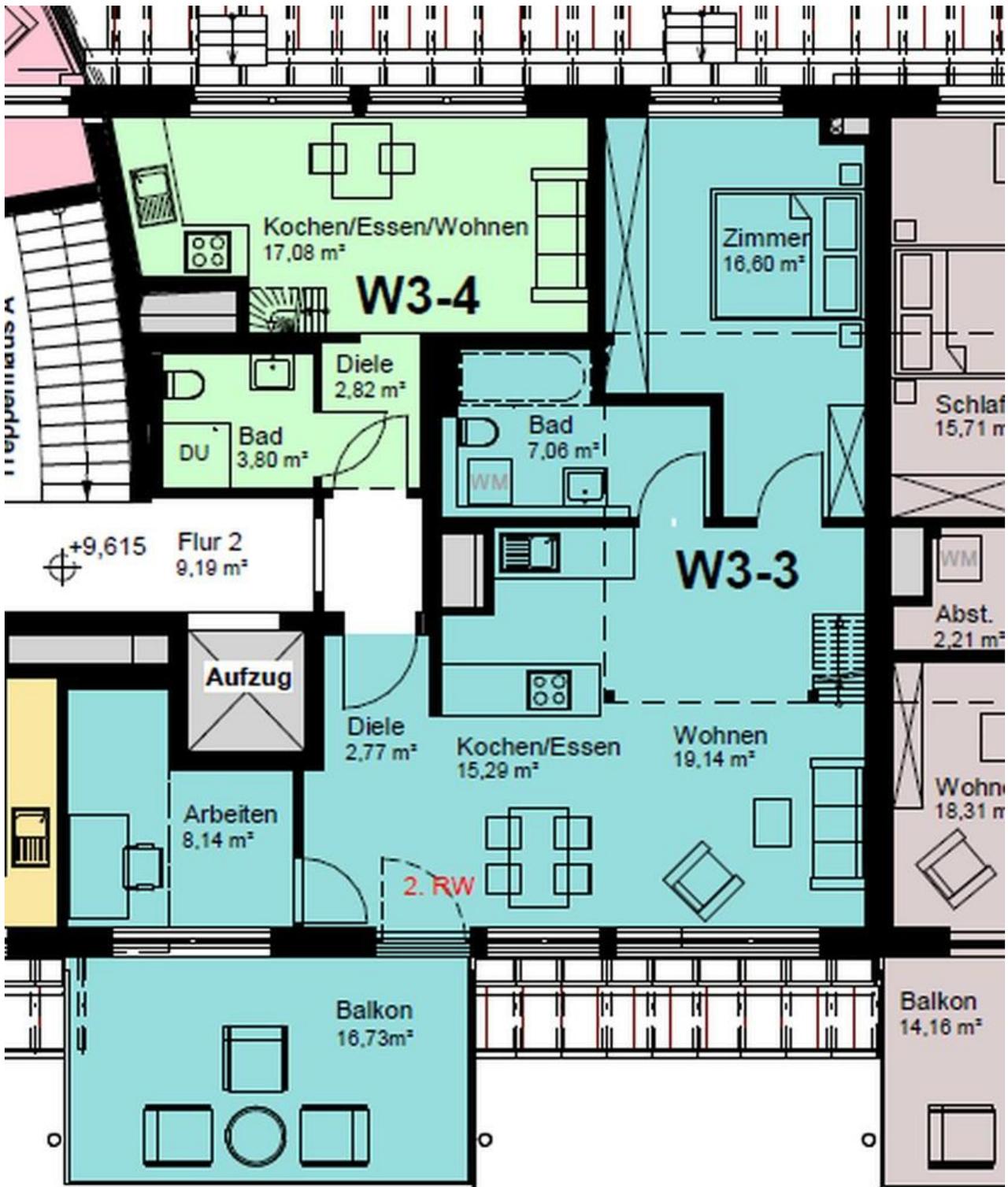
Ansicht aus Süd-Ost 2020

# Exposé - Grundrisse



Empore+Zusatzraum

# Exposé - Grundrisse

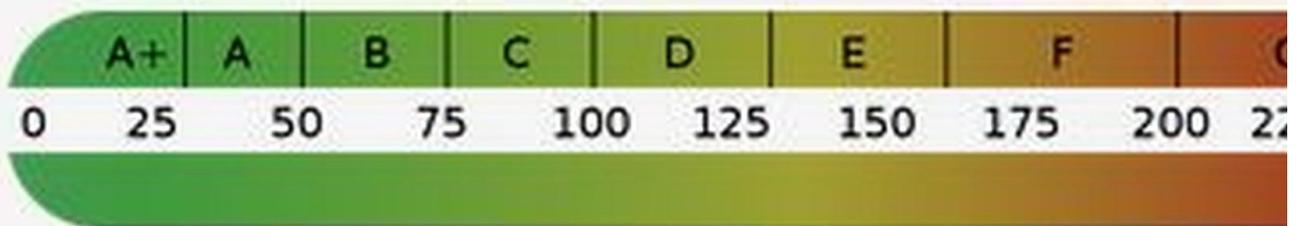


Exposee

# Exposé - Grundrisse

**Energieausweistyp:** Bedarfsausweis

**Energieeffizienzklasse:** A+



**Endenergiebedarf:** 15,00 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Baujahr:** 2020

Bedarfsausweis