

# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in Lahr Zweitbezug nach Revitalisierung



Objekt-Nr. **OM-315699**

**Loft, Studio, Atelier**

Vermietung: **1.113 € + NK**

77933 Lahr  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2023	Miete Garage/Stellpl.	40 €
Etagen	1	Mietsicherheit	3.000 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	96,80 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Heizkosten	150 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird eine 3-Zimmer Loftwohnung in einer ehemaligen Tabakfabrik und in Nähe zum Lahrer Hauptbahnhof.

## Ausstattung

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und verfügt über einen Balkon, der von zwei Zimmern zu erschließen ist. Die Wohnung wurde im Jahr 2023 neu errichtet. Die Ausstattung des gesamten Gebäudes ist somit neu.

Wer auf der Suche nach etwas besonderen ist, ist hier genau richtig. Das Sheddach der ehemaligen Fabrikhalle bietet somit eine eindrucksvolle Höhe der Räume und durch die Oberlichter im Wohnraum zudem einen lichtdurchfluteten Raum. Die Wohnung ist mit einer dezentralen Lüftungsanlage und Fußbodenheizung ausgestattet. Die hohen Decken und die gute Dämmung des Daches bieten somit auch an heißen Tagen ein angenehmes Raumklima. Die offenen Spitzböden als kleine Atrien können mit einer Bibliotheksleiter bestiegen werden und können unterschiedlich genutzt werden. Ob als Abstellfläche, als Leseecke, als zusätzliche Schlafnische oder oder oder. Der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Die Flächen sind reine Nebenflächen und sind nicht Teil der Wohnfläche. Wer das besondere Sucht sollte hier also ein Blick reinwerfen.

Die neue hochwertige Küche wird mit plus 53 Euro pro Monat berechnet.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Folgende Unterlagen sind zwingend notwendig:

- Arbeitsverträge
- Schufa
- Identitätsnachweis
- Kautions muss am Anfang bezahlt werden

## Lage

Durch die rückwärtige Lage ist die Wohnung sehr ruhig gelegen mit Blick ins Grüne. Sämtliche Läden für den täglichen Bedarf, sowie Schulen und Kindergärten befinden sich im näheren Umkreis. Das wunderschöne Naherholungsgebiet der ehemaligen Landesgartenschau befindet sich in fußläufiger Umgebung. Durch die Lage am Bahnhof und der Nähe zum Autobahnzubringer ist die Wohnung sowohl für Pendler als auch für jeden anderen perfekt geeignet. Mit der Bahn sind sie in 30 Minuten am Hauptbahnhof Freiburg und in 10 Minuten am Hauptbahnhof Offenburg. Schneller als einmal quer durch die Stadt. Lahr hat zudem viel zu bieten und eine idyllische Innenstadt und auch für die Freizeit wird einiges geboten. Ob klettern, schwimmen oder wandern. Lahr ein Ort zum Wohlfühlen!!!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	43,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

