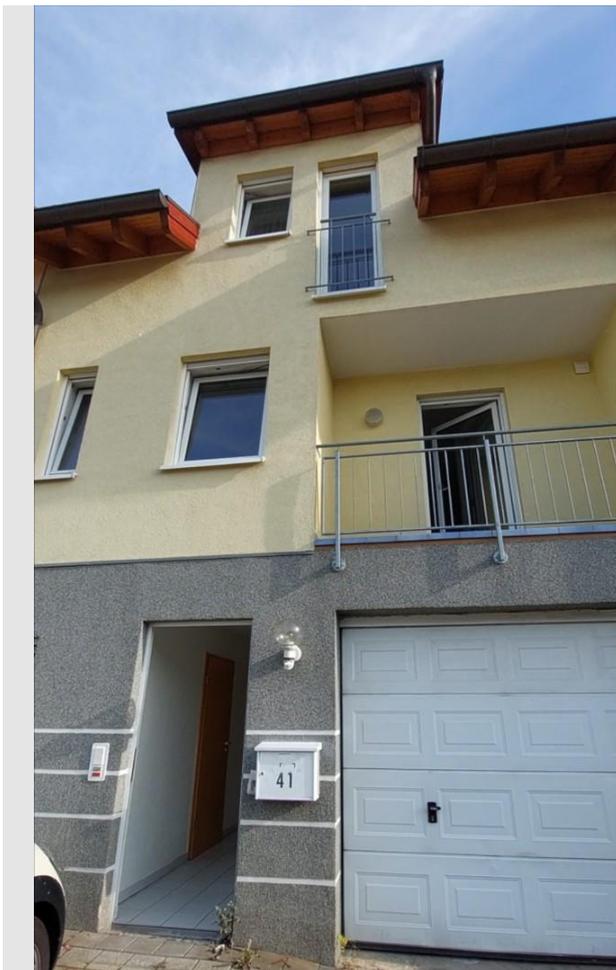


# Exposé

## Reihenhaus in Lahr

### Geräumiges Reihemittelhaus in schöner und ruhiger Hanglage



Objekt-Nr. OM-319949

#### Reihenhaus

Vermietung: **1.200 € + NK**

Hansjakobstraße 41  
77933 Lahr  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	151,44 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	101,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	153,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.600 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein dreistöckiges, 1999 erbautes Reihenmittelhaus in Hanglage in sehr gutem Zustand. Das Haus verfügt im Dachgeschoss über drei Schlafzimmer mit Laminatböden und ein Tageslichtbad. Im Bad befinden sich zwei Waschbecken, eine Badewanne, eine Dusche und ein WC. Damit weicht die Installation an dieser Stelle von den beigegeführten Bauplänen ab. Im Obergeschoss befindet sich der ca. 35qm große Wohnraum mit Essbereich und Küche, ein Gäste-WC und ein Abstellraum. Das Obergeschoss ist komplett gefliest. Die weiteren Räume, ein Hobbyraum, ein Versorgungsraum und ein Abstellraum sowie die Garage befinden sich im Erdgeschoss. Der Abstellraum ist sowohl über den Hobbyraum als auch über die Garage zugänglich. Die Böden der Räume sind gefliest.

Der Flurboden im Haus und die Treppe sind aus Granit. Ein nach Westen gerichteter Balkon, eine Terrasse mit Garten und zwei PKW-Stellplätze sind Teil des Objektes. Die Nutzfläche der Immobilie beträgt 153qm, wovon 101qm auf die Wohnfläche entfallen.

## Ausstattung

Aufwendige Ziegeleindeckung

2 PKW-Stellplätze

Garage mit elektrischem Torantrieb

Zentralheizung (Neue Gas-Brennwerttherme aus 2024) mit zentraler Warmwasserversorgung

Doppelt verglaste Fenster aus Kunststoff

Türen aus Holz (Buchenfurnier)

Tageslichtbad mit zwei Waschbecken, Wanne, Dusche und WC

Geflieste Wände in der Küche

Separates Gäste-WC

Schlafräume im Dachgeschoss mit neuen Laminatböden

Fliesen und Granitböden

Gute Elektroinstallation

Wasseranschluss und Bodenlauf im Abstellraum

Außenwasserhahn

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Sonstiges:

Monatliche Kaltmiete 1200 EUR anteilig zusammengesetzt aus:

Hausmiete: 1110 EUR

Garage: 65 EUR

Stellplätze: 25 EUR

Monatliche Nebenkosten 160 EUR für Grundsteuer, Kaminfeger, Versicherungen, Abwasser, sowie Heizungswartungen

Gas, Strom, Frischwasser, Abfallgebühren, Telefon und Kabelanschluss sind vom Mieter beim jeweiligen Versorger direkt anzumelden und abzurechnen.

Mietinteressenten bitten wir um Vorlage einer Mietermappe mit folgenden Dokumenten:

Einkommensnachweis

Mietzahlungsbestätigung

Bonitätsauskunft

Identitätsnachweis

Selbstauskunft

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in Lahr im Schwarzwald am nordwestlichen Standrand im Stadtteil Dinglingen. Lahr ist eine weltoffene Stadt mit einer schönen historischen Innenstadt, zahlreichen Sehenswürdigkeiten und Einkaufsmöglichkeiten. Die Stadt besitzt ein Krankenhaus und ein Herzzentrum.

Das Grundstück liegt in Hanglage am Schutterlindenbergr mit Ausblick auf die Nordvogesen im Westen. Die vor dem Haus vorbeiführende Straße ist eine reine Anwohnerstraße mit Wendeplatte. Auf der Straßen abgewandten Seite grenzt das Grundstück an Gärten der Nachbarn.

In fußläufiger Reichweite befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte, öffentliche Verkehrsmittel und der Bahnhof. Im Umkreis von 5 km finden sich Kindergärten, alle Schulformen, Apotheken, Supermärkte und die historische Innenstadt von Lahr mit vielfältigen Geschäften. Sehr gute Verkehrsanbindung an die Autobahn A5.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten



Flur DG mit den drei Schlafzi.

# Exposé - Galerie



Blick aus kl. Schlafzi.



kleines Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



großes Schlafzimmer Ri. Straße



großes Schlafzimmer Ri. Garten

# Exposé - Galerie



Bad: 2 Becken, Dusche u. Wanne



Blick v. Bad Ri. kl. Schlafzi.

# Exposé - Galerie



Dreppenhaus vom OG in das DG



Wohn- und Essraum

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essraum mit Küche



Blick von Küche in Wohnraum

# Exposé - Galerie



Blick vom Wohnraum in Küche



Blick vom Flur in das Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Blick in OG-Abstellraum

# Exposé - Galerie



Treppenhaus vom EG in das OG



Blick von Haustüre in EG-Flur

# Exposé - Galerie



Hobbyraum im EG



Abstellraum im EG

# Exposé - Galerie

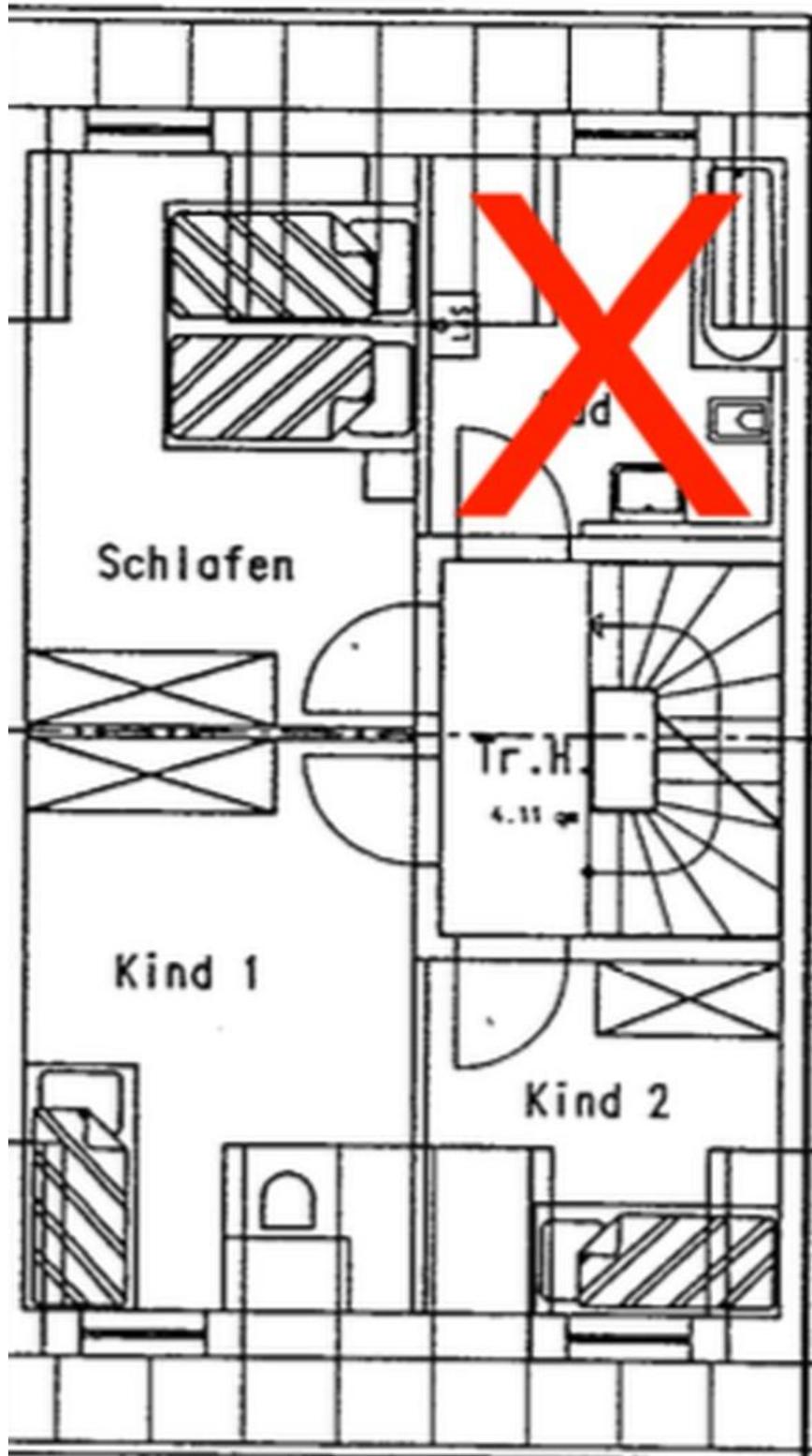


Versorgungsraum im EG



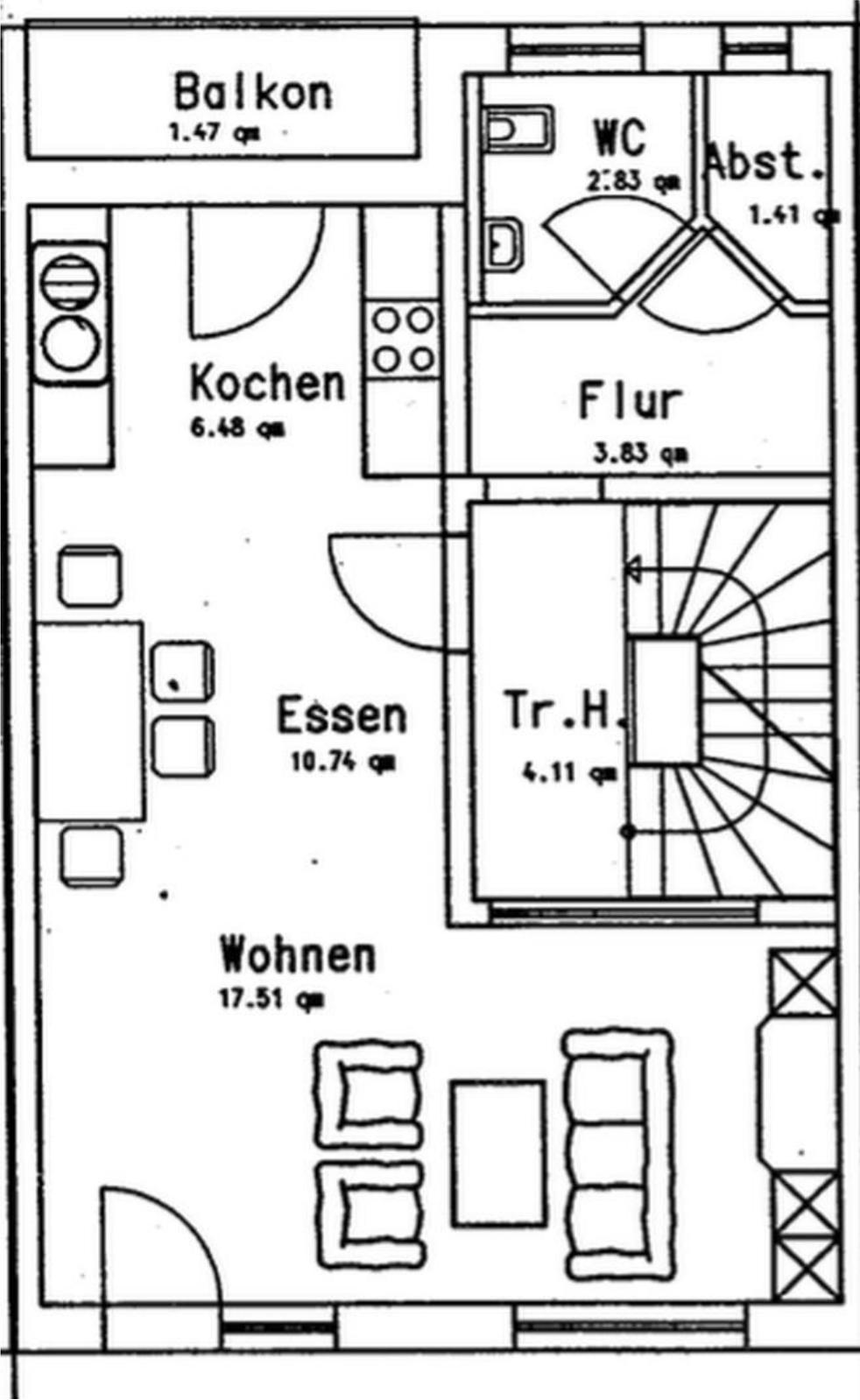
Garage im EG

# Exposé - Grundrisse



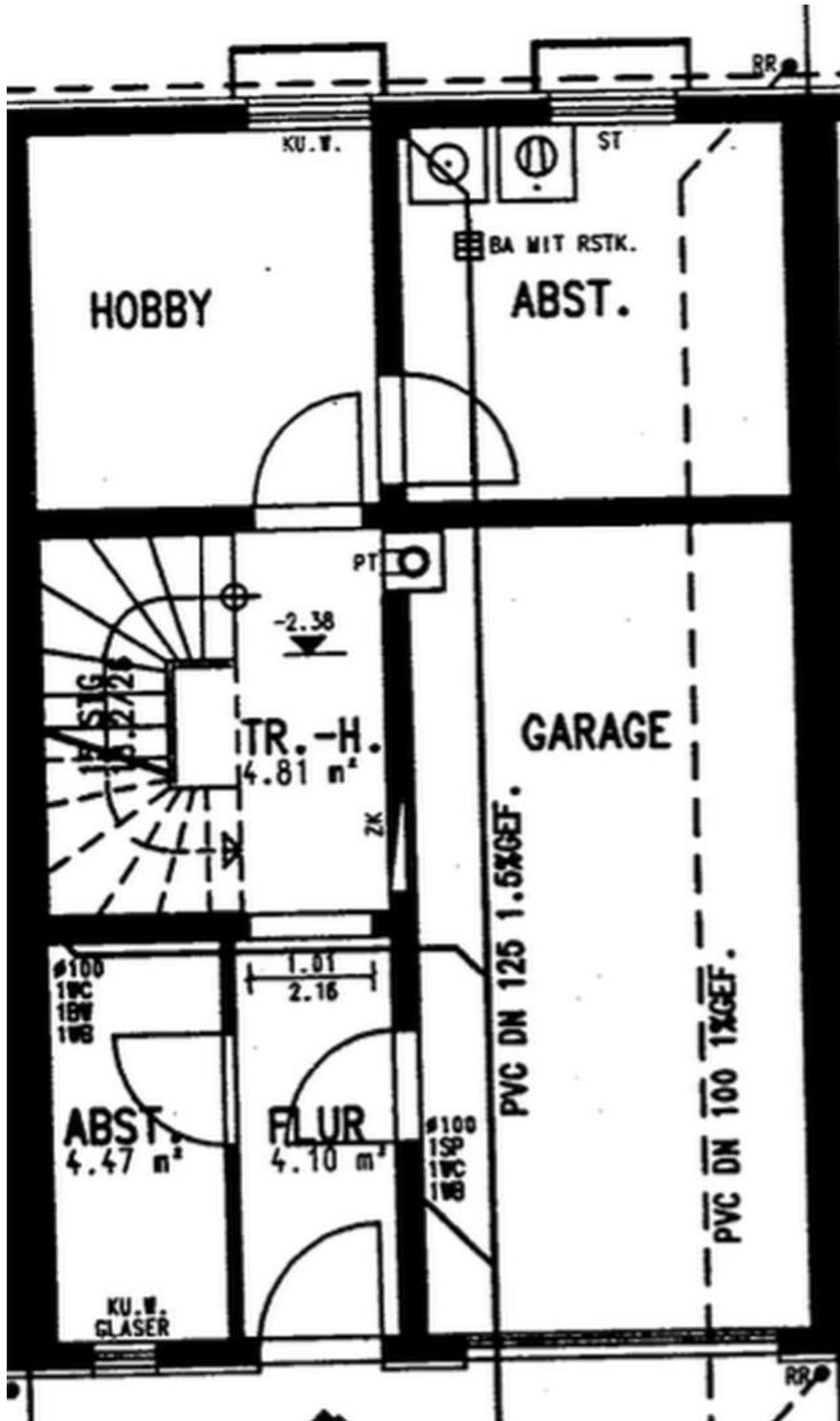
Plan DG: s. Objektbeschreibung

# Exposé - Grundrisse



Plan OG

# Exposé - Grundrisse



Plan EG