

Exposé

Dachgeschosswohnung in Lahr

Zentrum Lahr Top Lage: Sanierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Dachterasse



Objekt-Nr. **OM-323191**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **990 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Wabnitz

Alleestr 11
77933 Lahr
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1983	Mietsicherheit	2.900 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	89,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	10,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Etage	3. OG
Nebenkosten	120 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Traum für ein Paar oder kleine Familie, die stilvoll und modern leben möchte.

Angenehme Nachbarn, parkähnlicher Garten und Anlage, direkt hinter dem Marktplatz von Lahr gelegen, dennoch ruhig wie sonst selten.

Die großzügig geschnittene 3,5 Zimmer-Wohnung mit ca. 89 m² Wohnfläche befindet sich im Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses. Der Grundriss ist modern und ansprechend.

Erstbezug nach Modernisierung! Neue Bäder!

Die Wohnung verfügt über einen offenen Wohn- Ess- bereich, der an beiden Seiten von einem Balkon tangiert wird. Balkon und Dachterasse sind nach Süd-West und Ost aus- gerichtet. Große Fensterelemente lassen diesen Bereich freundlich und hell erscheinen.

Weitere Räume sind das helle Schlafzimmer, Arbeits-/Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und WC, ein Gäste-WC mit Regen-Dusche, ein Abstellraum, eine Diele und eine Küche mit Einbauküche. Die Schlafzimmer haben ebenfalls einen Austritt auf den Nord-Ostbalkon/Dachterasse.

Für ruhige und entspannte Stunden sorgt der herrliche Ausblick entweder über die Stadt oder in die Natur Richtung Schuttertal.

Die Wohnung verfügt über einen Speicherraum im darüberliegenden Dachgeschoss des Gebäudes, dort ist auch ein Trockenraum für Wäsche, sowie einem Tiefgaragen-Stellplatz im privaten Teil der Tiefgarage, zu dem nur Bewohner der Anlage Zutritt haben.

AsbestFREIE, sparsame Elektroheizung. Dadurch direkte Kontrolle durch Sie und keine hohen Umlagen vom gesamten Haus.

Energieverbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 77,9 kWh/(m²a), Energieeffizienz- klasse C. Strom-, Heizungs- und Warmwasserverbrauch(je nach Bedarf) lag im Schnitt bei 160€. Die Immobilie kann ab 1.3.2025 oder nach Absprache etwas früher bezogen werden.

Keine Makleranfragen

Ausstattung

ie Wohnung verfügt über einen offenen Wohn- Ess- bereich, der an beiden Seiten von einem Balkon tangiert wird. Balkon und Dachterasse sind nach Süd-West und Ost aus- gerichtet. Große Fensterelemente lassen diesen Bereich freundlich und hell erscheinen.

Weitere Räume sind das helle Schlafzimmer, Arbeits-/Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und WC, ein Gäste-WC mit Regen-Dusche, ein Abstellraum, eine Diele und eine Küche mit Einbauküche. Die Schlafzimmer haben ebenfalls einen Austritt auf den Nord-Ostbalkon/Dachterasse.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Heizkosten/Warmwasser betragen ca 200€ Stromkosten pro Monat und sind direkt abgerechnet mit dem Energieversorger. Kein Teil der Nebenkosten oder Umlagen aus der Hausgemeinschaft hierfür.

Lage

Angenehme Nachbarn, parkähnlicher Garten und Anlage, direkt hinter dem Marktplatz von Lahr gelegen, dennoch ruhig wie sonst selten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	77,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



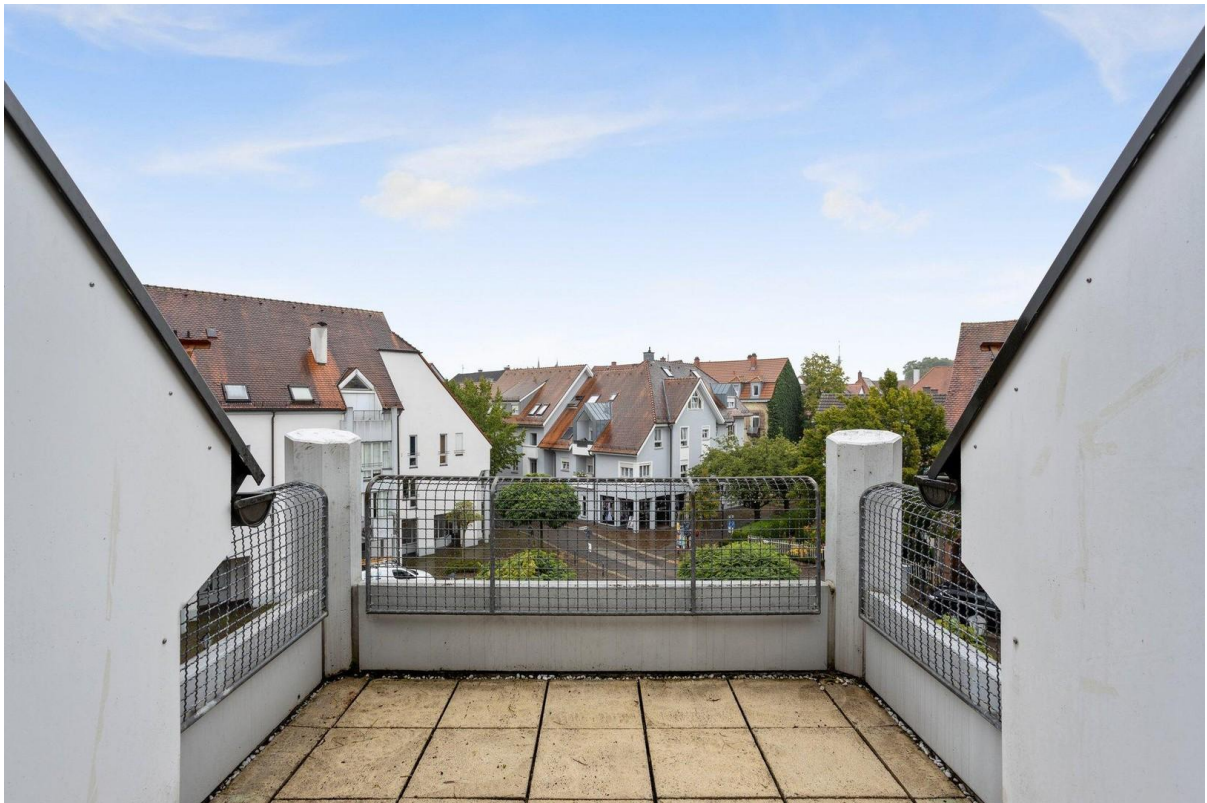
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



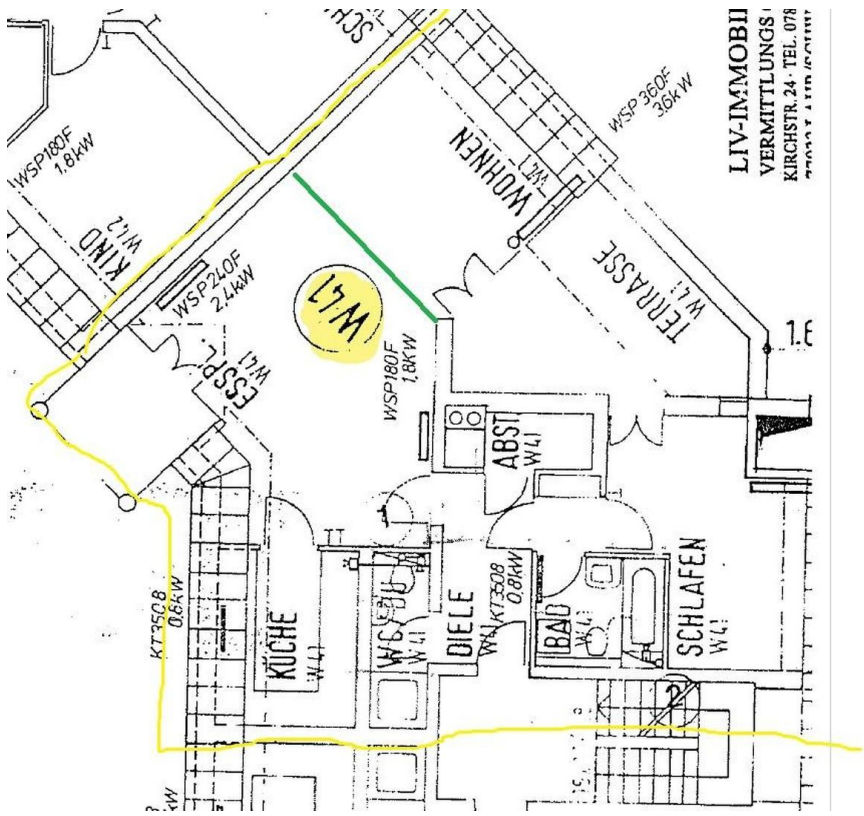
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



LIV-IMMOBIL
VERMITTLUNGS
KIRCHSTR. 24 · TEL. 078
www.liv-immobilien.de