



**N&N
Immobilien e.K.**

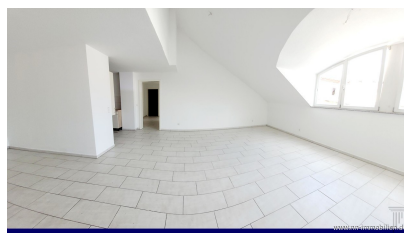
Ingeborg-Drewitz-Allee 4
79111 Freiburg

Fon 0761 / 20 88 132

Fax 0761 / 61 25 33 49

E-Mail: info@nn-immobilien.de

Internet: <https://www.nn-immobilien.de/>



Objektnummer	VK-L-G-3-ZW-KA-0.10
Lage	Lahr
Typ	3 - Zimmer - Wohnung
Stockwerk	1. OG
Bezug	Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	Denkmal
Wohnfläche	ca. 111 qm
Anzahl Wohnungen	14
Leerstand	vermietet
Baujahr	2013
Energieausweis	Energieverbrauchskennwert 120 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Pelletheizung
Energieklasse	D
Preis	269.000 €
Preis / m²	2.423,42 € / m²
Preiszusatz	zzgl. TG-Platz und ein Außenstellplatz EURO 20.000,00
Stellmöglichkeiten	sep. Kellerbereich, ein TG-Platz und ein Außenstellplatz
Provision	2,975 % inkl. MwSt. aus der Kaufpreissumme.
Beschreibung	In unmittelbarer Nähe des Zentrums wurde durch den Ausbau eines ehemaligen Militärgebäudes aus der Kaiserzeit ein attraktives Wohnhaus geschaffen. Das Gebäude erstreckt sich über vier Etagen und verfügt über insgesamt 14 Wohnungen. Mit seiner denkmalgeschützten Sandsteinfassade und der typisch wilhelminischen Optik hat das Gebäude seinen historischen Charme bewahrt.

Der moderne Innenausbau in Kombination mit einer neuen Dachkonstruktion, die den Innenhof überspannt und sichtbare historische Stahlträger aufweist, macht das Wohnen hier zu etwas Besonderem. Die Terrassen und Balkone sind größtenteils zum geschlossenen Innenhof ausgerichtet, der von einem hohen Dach bedeckt ist. Dieser Innenhof, auch Patio genannt, wird als erweiterter Wohnraum genutzt.

Zu den Details der Immobilie gehören:

- Niedrigenergiebauweise gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV-Neubau)
- Effizientes Energiekonzept mit Pelletheizung
- gepflegte Wohnanlage ohne Aufzug

Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

- Dreipunkt-Sicherheitsschloss und Videosprechanlage
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Offener Wohn-/Essbereich
- Balkon zum geschlossenen Innenhof
- Großzügiges Wohlfühlbad mit Wanne und Dusche
- separates Gäste-WC
- praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- großzügige Tiefgarage

Die überdurchschnittlich hohen Räume betonen die großzügige Gestaltung der Wohnung. Der Einsatz hochwertiger Materialien wie Feinsteinzeug-Fliesen in allen Räumen verstärkt den Wohlfühlcharakter erheblich.

Zur Wohnung gehören ein Kellerbereich, ein Tiefgaragenstellplatz und ein Außenstellplatz. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein abgeschlossener Fahrradraum, ein Waschraum und ein Müllraum im Untergeschoss zur Verfügung.

+++

Aufgrund des Zuschnitts und der Größe eignet sich die Immobilie gleichermaßen für Paare, junge Familien sowie Wohngemeinschaften.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist seit Dezember 2023 vermietet. Die derzeitigen und freundlichen Mieter würden gerne längerfristig wohnen bleiben. Die monatliche Kaltmiete liegt derzeit bei EURO 885,00 inkl. TG-Stellplatz und Außenstellplatz.

Laut Wirtschaftsplan 2023 beträgt die mtl. Hausgeldvorauszahlung für die Wohnung EURO 365,00 inkl. Instandhaltungsrücklage. Die mtl. Hausgeldvorauszahlung für den TG-Stellplatz beträgt EURO 26,00 inkl. Instandhaltungsrücklage. Die Gesamtrücklage für die Wohnung und TG-Platz beträgt ca. EURO 6.580,00 (laut Hausgeldabrechnung 2022).

+++

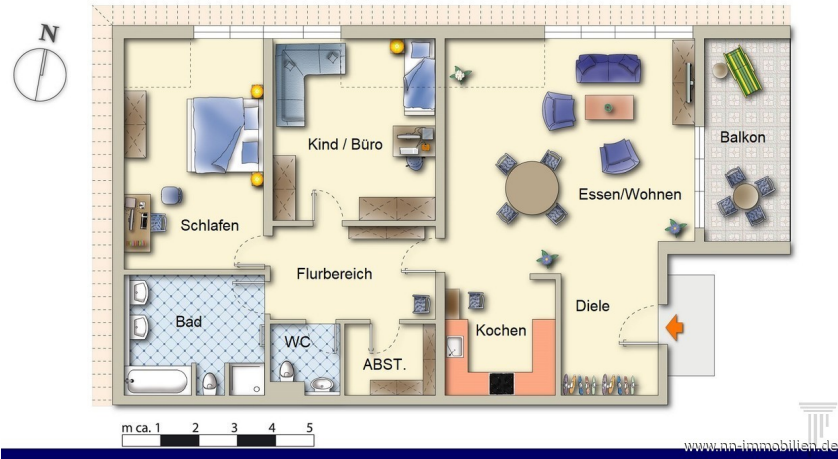
Der Käufer schuldet im Erfolgsfall eine Provision i.H. von 2,975 % inkl. MwSt. des Kaufpreises. Mit der Verkäuferpartei ist eine Provision in gleicher Höhe vereinbart. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Vereinbarung in Textform auf der Basis des Exposés und seinen Bedingungen zustande. Die Käufercourtage ist nach notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen gern zur Verfügung!

Weitere interessante Kauf- und Mietangebote finden Sie auf unserer Webseite unter
www.nn-immobilien.de

Lage	Die Reithalle ist Teil des Ensembles „Neuwerkhof“, eines ehemaligen wilhelminischen Kasernengeländes. Nach dem Abzug der kanadischen Soldaten wurde sie einer neuen Nutzung zugeführt. Trotz der Ergänzung durch neue Gebäude bleibt das interessante architektonische Flair des Viertels erhalten. Dieses denkmalgeschützte Objekt wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutzamt in ein attraktives Wohnhaus umgewandelt. Die Umgebung zeichnet sich trotz der Wohnbebauung durch eine ruhige Atmosphäre aus. Ausreichend Parkplätze und gut erreichbare Bushaltestellen machen das Gebiet leicht zugänglich. Der Standort verfügt über alles für die Groß- und Kleinfamilie: Einkaufsmöglichkeiten, alle Schulformen, Sportvereine, Ärzte, ein Krankenhaus mit einem guten Ruf und eine Vielzahl von Gastronomiebetrieben bis hin zu Straußwirtschaften mit einheimischen Produkten. Kurzum: Die Immobilie liegt ruhig und zentral, nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Geschäfte des täglichen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind zu Fuß erreichbar.
-------------	---

Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert



Die Angaben zum Objekt stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.