





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	Lahr-NB_2-ZW/4.07
Lage	Lahr
Тур	2 - Zimmer - Wohnung
Stockwerk	1. OG
Neubau	ja
Bezug	12/2024
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	Erstbezug, einmalige Lage am Bädle und an der Schutter, Sozialwohnung, Vermietung mit
	Mietpreisbindung + Wohnberechtigungsschein
Wohnfläche	ca. 60 qm
Anzahl Wohnungen	49
Anzahl Wohnungen Baujahr	49       2022
	,
Baujahr	2022
Baujahr Energieausweis	2022 Energieverbrauchskennwert 55 kWh/(m²*a)
Baujahr Energieausweis Befeuerungsart	2022 Energieverbrauchskennwert 55 kWh/(m²*a) Wärmepumpe
Baujahr Energieausweis Befeuerungsart Preis	2022 Energieverbrauchskennwert 55 kWh/(m²*a)  Wärmepumpe  259.600 €
Baujahr Energieausweis Befeuerungsart Preis Preis / m²	2022  Energieverbrauchskennwert 55 kWh/(m²*a)  Wärmepumpe  259.600 €  4.400,00 € / m²
Baujahr Energieausweis Befeuerungsart Preis Preis / m² Preiszusatz	2022  Energieverbrauchskennwert 55 kWh/(m²*a)  Wärmepumpe  259.600 €  4.400,00 € / m²  zzgl. TG-Platz EURO 25.900,00

Öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen) sind speziell für Menschen mit geringem Einkommen geschaffen. Durch öffentliche Fördergelder erhalten die Eigentümer finanzielle Unterstützung beim Bauen. Im Gegenzug verpflichten sie sich, die Räumlichkeiten günstiger zu vermieten als frei finanzierte Wohnungen.

WICHTIG: Wer einziehen möchte, benötigt einen Wohnberechtigungsschein (WBS).

Bei dieser noch zu erstellenden Wohnanlage handelt es sich um großzügige 2- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca.  $60 \text{ m}^2$  – ca.  $140 \text{ m}^2$ .

Die Mehrfamilienhäuser sind unterkellert und verfügen über einen Aufzug (für Rollstuhlnutzung ausgelegt), der bis ins Dachgeschoss reicht. Von den vier Wohnhäusern mit insgesamt 49 Wohnungen, werden 14 Wohnungen sozial gefördert.

Die Wohnungen werden in einer gehobenen Ausstattung erstellt. Alle Wohneinheiten werden nach dem Neubaustandard KfW 55 ee gem. Wärmeschutzverordnung geplant und in Massivbauweise errichtet.





Die Planungen und Ausführungen werden -wo es sinnvoll ist- den baulichen Vorschriften für barrierefreies Wohnen angepasst.

Die ganzen Häuser faszinieren durch die hochwertige Architektur und die besonders durchdachten Grundrisse der Eigentumswohnungen.

Die Ausstattungs-Highlights:

- Wohngebäude in Massivbauweise in weitgehend barrierefreier Ausführung
- innovatives Energiekonzept (Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe)
- moderne und hocheffiziente Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage), die umweltfreundlichen Solarstrom erzeugt (eine tolle Möglichkeit für die Bewohner, von dauerhaft attraktiven Stromkonditionen zu profitieren)
- kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
- Kunststofffenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung in den Wohngeschossen
- Großzügige Balkone bzw. Dachterrassen
- Wohnungseingangstüren sind in schwerer Ausführung mit umlaufender Zarge vorgesehen inkl.
   Schallschutz und Mehrfachverriegelung
- Vinyl- oder Holzbeläge in allen Wohn-/Schlafräumen und Fluren nach Bemusterung
- Fliesenarbeiten im Bad nach Bemusterung
- Fußbodenheizung in den Wohnräumen, die raumweise geregelt werden kann
- WC-/Duschräume, eine barrierefreie Planung ist möglich
- TV, Telefon, Internet, Haussprechanlage, Briefkasten
- Jede Wohnung erhält einen separaten Kellerraum
- Stellplätze in der Tiefgarage

"kein Energieausweis vorhanden" (in Vorbereitung)

Zu den Wohnungen im Erdgeschoss gehören Gartenanteile als Sondernutzungsrechte.

Auch gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten wurden bei der Planung berücksichtigt. So stehen den Bewohnern Müllräume sowie Fahrradabstellmöglichkeiten zur Verfügung.





Wenn Sie ganz besondere Wohnansprüche realisieren wollen, können Sie auf ein fachmännisches Team aus Planern zurückgreifen.

Darüber hinaus können Sie auch gerne Musterwohnungen besichtigen und den Ausstattungsstandard an Bodenbelägen, Wandfliesen und Sanitärgegenständen im Zusammenspiel sehen und erleben.

+++

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für unsere Kunden. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt zur Verfügung.

GERNE SENDEN WIR IHNEN VORAB EIN AUSFÜHRLICHES EXPOSÉ PER E-MAIL ZU!

WEITERE PROVISIONSFREIE 2 bis 4-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNGEN AUF ANFRAGE!

Weitere interessante Kauf-& Mietobjekte unter, www.nn-immobilien.de

+++



## Lage

Die historische Stadt Lahr liegt am Westrand des Schwarzwaldes in unmittelbarer Nachbarschaft zu Frankreich. Ihre komfortable verkehrstechnische Anbindung macht sie sowohl als Wirtschaftsstandort als auch als Wohnort und touristisches Kleinod besonders attraktiv.

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.

Die Wohnbebauung "Wohnen am Bädleweg" punktet vor allem mit ihrer guten Lage. Ihr neues Zuhause liegt ruhig und sehr 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 schnell erreichbar.



