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	VKO-ETW-12-Lahr
Lage	Lahr
Typ	3 - Zimmer - Wohnung
Stockwerk	DG
Bezug	01.08.2025
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	Denkmal
Wohnfläche	ca. 87 qm
Anzahl Wohnungen	14
Leerstand	vermietet
Baujahr	2013
Energieausweis	Energieverbrauchskennwert 120 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Pelletheizung
Energieklasse	D
Baujahr Wärmeerzeuger	2013
Preis	219.000 €
Preiszusatz	zzgl. TG-Platz EURO 15.000,00
Stellmöglichkeiten	sep. Kellerbereich und TG-Platz
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 drei 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 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.

AUSSTATTUNG UND HIGHIGHTS DER WOHNUNG IM ÜBERBLICK:

+ Effizientes Energiekonzept mit Pelletheizung inkl. neuer Heizung

+ Gepflegte Wohnanlage (kein Aufzug vorhanden)

+ Dreipunkt-Sicherheitsschloss und Videosprechanlage

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

N&N Immobilien e.K. HRA 706560
USt.-ID: DE225407443

+ Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

+ Offener Wohn-/Essbereich mit Einbauküche (ohne Kühlschrank und Spülmaschine – beides Eigentum der Mieter)

+ Großzügiger Balkon bzw. Eingangsbereich mit Ausrichtung zum geschlossenen Innenhof

+ Helles Tageslichtbad mit Wanne und Dusche – Wohlfühlatmosphäre inklusive

+ Überdurchschnittliche Deckenhöhe von ca. 3,94 m – schafft ein großzügiges Raumgefühl

+ Hochwertiger Bodenbelag: Feinsteinzeug-Fliesen in allen Räumen

+ Großzügige Tiefgarage mit eigenem Stellplatz

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

Die aktuelle Mietpartei wird das Mietverhältnis zum 31.07.2025 beenden. Somit steht die Wohnung ab dem 01.08.2025 zur Eigennutzung oder Neuvermietung zur Verfügung.

+++

Laut Wirtschaftsplan 2024 beträgt die monatliche Hausgeldvorauszahlung für die Wohnung 414,00 EUR, inklusive Instandhaltungsrücklage. Der erhöhte Betrag ergibt sich unter anderem durch die Heiz- und Wasserkosten, basierend auf dem Verbrauch der aktuellen Mieter.

Für den Tiefgaragenstellplatz beträgt die monatliche Hausgeldvorauszahlung 27,00 EUR, ebenfalls inklusive Instandhaltungsrücklage.

Die Gesamtrücklage für Wohnung und Tiefgaragenstellplatz belief sich laut Hausgeldabrechnung 2023 auf ca. 5.372,00 EUR.

Im Rahmen des Austauschs der Heizung wird die Instandhaltungsrücklage in der Abrechnung 2024 voraussichtlich reduziert ausfallen. Die finale Abrechnung steht noch aus, da sie durch die Eigentümergemeinschaft zu genehmigen ist.

Die neue Heizungsanlage stellt eine zukunftsorientierte Investition dar, die nicht nur den Wohnkomfort erhöht, sondern auch den Immobilienwert langfristig steigert – ein klarer Vorteil für Eigentümer und Bewohner, da sie sich nachhaltig positiv auf die Wohnqualität und den Gesamtwert der Wohnanlage auswirkt.

+++

PROVISION UND RECHTLICHER HINWEIS

Der Käufer schuldet im Erfolgsfall eine Provision in Höhe von 2,975 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer des Kaufpreises. Mit der Verkäuferseite wurde eine Provision in gleicher Höhe vereinbart. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Vereinbarung in Textform auf Grundlage dieses Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Provision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags verdient und fällig.

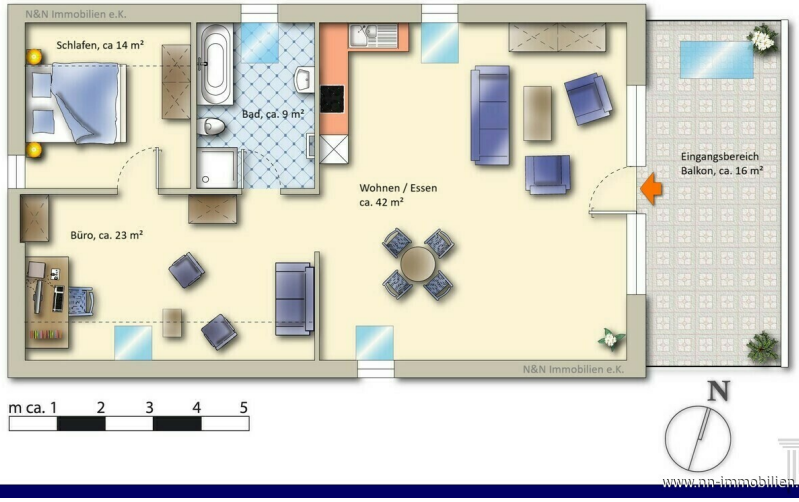
Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen gern zur Verfügung!

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

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

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.

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

N&N
Immobilien e.K.

Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert