

Lahr/Schwarzwald

# Seniorengerechtes Wohnen: renovierte 2-Zimmer-Wohnung

Objektnummer: 25191141

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 240.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Auf einen Blick

Objektnummer	25191141	Kaufpreis	240.000 EUR
Wohnfläche	ca. 61 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1997		
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	90.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.11.2028	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Die Immobilie





Objektnummer: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Ein erster Eindruck

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung liegt im 3. Obergeschoss einer 1997 erbauten Seniorenwohnanlage und punktet mit viel Helligkeit sowie einer Ausstattung, die speziell auf die Ansprüche im Alter zugeschnitten ist. Mit einer Wohnfläche von ca. 61 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein komfortables und zugleich gemütliches Zuhause. Im vergangenen Jahr wurde die Wohnung umfangreich renoviert. Dabei wurde die Wohnung frisch gestrichen, es wurden elektrische Rollläden installiert und die Armaturen in Küche und Bad wurden erneuert. Das hochwertige Echtholzparkett verleiht den Räumen zusätzlich eine warme und einladende Atmosphäre.

Ein Highlight der Wohnung ist der sonnige Balkon mit schönem Panoramablick auf die umliegenden Berge. Hier kann man gemütlich den Tag ausklingen lassen. Die großen Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein freundliches Wohnambiente. Aktuell ist die Wohnung seit 2024 zuverlässig vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 570 €. Damit bietet es sich optimal als Kapitalanlage an, mit der Option einer späteren Eigennutzung oder als sichere Altersvorsorge.

Die Wohnanlage selbst überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur für Senioren. Zwei Aufzüge führen bequem bis ins Untergeschoss, wo sich ein eigener Kellerraum, ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum befinden. Im Erdgeschoss stehen den Bewohnern eine Cafeteria, verschiedene Aufenthaltsbereiche und ein großzügiger Versammlungsraum zur Verfügung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, im benachbarten Alten- und Pflegeheim St. Maria am beliebten Mittagstisch teilzunehmen.

Direkt neben der Anlage lädt ein gepflegter Park zu Spaziergängen im Grünen ein. Ärzte, Apotheken, der Busbahnhof sowie Einkaufsmöglichkeiten, wie zum Beispiel Lidl, sind fußläufig erreichbar.

Objektnummer: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Ausstattung und Details

Besonderheiten:

- Klingel mit Gegensprechanlage
- Zwei Aufzüge im Gebäude
- Barrierefreier Zugang innerhalb und außerhalb der Wohnung
- Wohnung wurde 2024 umfassend renoviert
- Tagespflege direkt im Haus verfügbar
- Alten- und Pflegeheim Sancta Maria direkt nebenan
- Möglichkeit, einen Stellplatz anzumieten
- Möglichkeit, ein Gästezimmer anzumieten
- Vielfältige Freizeit- und Beschäftigungsangebote für Bewohner
- Ruhige und zentrale Wohnlage mit kurzer Anbindung an die Innenstadt

Objektnummer: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Alles zum Standort

Der Rosenweg befindet sich in einer besonders ruhigen und gepflegten Wohngegend von Lahr und bietet damit ein entspanntes Wohnen abseits des städtischen Trubels. Gleich vor der Haustür lädt die liebevoll gestaltete Schutterpromenade mit Wiesen, blühenden Rosensträuchern und altem Baumbestand zu erholsamen Spaziergängen im Grünen ein. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Schulen, Ärzte, Apotheken und Cafés, sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Lahrer Innenstadt mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und dem idyllischen Stadtpark ist nur wenige Gehminuten entfernt. Eine hervorragende Verkehrsanbindung über die Bundesstraße B3 sowie die Autobahn A5 ermöglicht schnelle Verbindungen in die Region und zu den Städten Freiburg, Offenburg und Straßburg.

Objektnummer: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 90.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25191141 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Schmeichel

---

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)