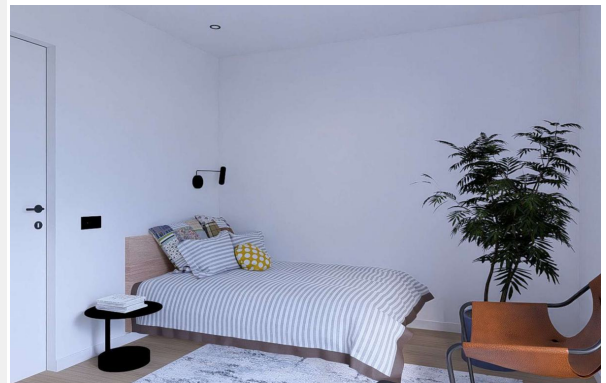




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer WE1

**Lahr/Schwarzwald - Provisionsfreie Traumwohnung im Neubau  
NH40 PLUS: 3-Zimmer-Wohnung mit Garten in Lahr**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**534.876,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>100,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Zustand</b>	<b>ERSTBEZUG</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster, Dusche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen</b>
<b>Befeurung</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieträger</b>	<b>Luftwärmepumpe</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

**Die Burgheimer Straße in Lahr bietet eine ideale Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung. Hier genießen Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.**

### **Verkehrsanbindung:**

**-Autobahn: Die Autobahn A5 ist nur etwa 5 Kilometer entfernt und in ca. 10 Minuten mit dem Auto**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

*erreichbar. Diese wichtige Nord-Süd-Verbindung ermöglicht eine schnelle und bequeme Anreise zu weiteren Städten und Regionen.*

*-Flughafen: Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden ist etwa 75 Kilometer entfernt und in rund einer Stunde mit dem Auto erreichbar. Der Flughafen Straßburg (Frankreich) ist ebenfalls in etwa 50 Minuten Fahrzeit zu erreichen.*

*-Öffentliche Verkehrsmittel: Die Burgheimer Straße ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie bequem andere Stadtteile und das Stadtzentrum erreichen können. Der Bahnhof Lahr liegt etwa 3 Kilometer entfernt und bietet Verbindungen nach Offenburg, Freiburg und weiter entfernte Ziele.*

**Kulturelle und Freizeitmöglichkeiten:**

*-Kulturelle Einrichtungen: Lahr bietet eine Vielzahl an kulturellen Einrichtungen wie das Stadtmuseum Lahr und das Theater am Ring. Diese sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.*

*-Natur und Erholung: Der nahegelegene Schutterlindenberg sowie der Stadtpark laden zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein. Für längere Ausflüge bietet sich der Schwarzwald an, der nur eine kurze Autofahrt entfernt liegt.*

**Einkaufsmöglichkeiten:**

*-Supermärkte und Geschäfte: In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Supermärkte, darunter ein REWE und ein Lidl, die Sie in wenigen Minuten erreichen können. Das Stadtzentrum von Lahr bietet zudem eine Vielzahl an Einzelhandelsgeschäften und Boutiquen für den täglichen Bedarf und mehr.*

**Gastronomie:**

*-Restaurants und Cafés: Die Burgheimer Straße und die umliegenden Straßen bieten eine breite Auswahl an gastronomischen Angeboten. Ob traditionelle deutsche Küche, italienische Pizzerien oder internationale Spezialitäten – für jeden Geschmack ist etwas dabei. Besonders zu empfehlen sind das Restaurant "Zum Kesselhaus" und das "Café Süßes Eck".*

**Gesundheitsversorgung:**

*-Ärzte und Apotheken: Mehrere Arztpraxen und Apotheken befinden sich in der Nähe und sind schnell zu erreichen. Das Ortenau Klinikum Lahr ist ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt und*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

*bietet umfassende medizinische Versorgung.*

***Bildung und Betreuung:***

***-Schulen und Kindergärten: In der Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten und Schulen, darunter die Grundschule Lahr und das Clara-Schumann-Gymnasium. Diese sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar.***

***Insgesamt bietet die Lage an der Burgheimer Straße in Lahr eine hervorragende Infrastruktur, die alle Bedürfnisse des täglichen Lebens abdeckt, sowie vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Hier finden Sie den perfekten Ort, um sich niederzulassen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 100,92 m<sup>2</sup> entsteht in einem eleganten Neubauprojekt in Lahr.**

### Highlights:

- Lage:** Erdgeschoss mit eigenem Garten und Terrasse – ideal zum Entspannen und Genießen der Natur.
- Wohnfläche:** Großzügige 100,92 m<sup>2</sup>, die Ihnen und Ihrer Familie viel Platz bieten.
- Räume:** Großer Wohn- und Essbereich, der zum Verweilen einlädt. Zwei geräumige Schlafzimmer sorgen für Privatsphäre und Komfort.
- Sanitäre Anlagen:** Ein modernes Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein zusätzliches Gäste-WC.
- Ausstattung:** Stilvolle Materialien und Ausstattungen, die keine Wünsche offenlassen. NH40 PLUS ohne QNG Zertifikat-Effizienzhausstandard sorgt für niedrige Energiekosten und ein angenehmes Raumklima.
- Grundriss:** Durchdachter und funktionaler Grundriss, der optimal auf die Bedürfnisse moderner Bewohner zugeschnitten ist.
- Zusätzlicher Stauraum:** Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.
- Parkmöglichkeiten:** Ein sicherer Tiefgaragenstellplatz ist ebenfalls im Angebot enthalten.

**Erleben Sie zeitgemäßes Wohnen in einer Wohnung, die durch ihre Ausstattung und ihre perfekte Lage besticht. Ihr neues Zuhause erwartet Sie – sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung in Lahr!**

**Informieren Sie sich noch heute über dieses spannende Neubauprojekt und vereinbaren Sie jetzt Ihren unverbindlichen Beratungstermin.**

## Ausstattung

- Aufzug:** Ein barrierefreier Zugang zu allen Wohneinheiten sowie der Tiefgarage und Kellern ist durch einen Aufzug gewährleistet.
- Tiefgarage:** Für ein sicheres und komfortables Parken.
- Barrierefreiheit:** Die Wohneinheit ist barrierefrei gestaltet, um eine uneingeschränkte Zugänglichkeit zu gewährleisten.
- NH40 PLUS ohne QNG:** Das Gebäude entspricht den strengen Energieeffizienzanforderungen NH40 PLUS ohne QNG Zertifikat.
- Fenster:** Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung bieten hervorragenden Schall- und Wärmeschutz.
- Elektrische Kunststoffrollläden:** Für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sind alle Fenster mit

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



*elektrischen Kunststoffrollläden ausgestattet.*

*-Badezimmer: Elegante Fliesen im Format 30x60 cm und Sanitärgegenstände von Duravit (Serie Philipp Starck 3) prägen die modernen Badezimmer. Die Ausstattung umfasst eine Badewanne (170x75 cm, Fabrikat Kaldewei), Armaturen von F. Grohe, Dusche mit einer Duschtasse (Überstand zum Bodenbelag ca. 2,5 cm).*

*-Bodenbeläge: In den Wohnräumen wird verklebter Parkettboden in Eiche oder Buche mit Struktur/Rustikal-Oberfläche (lackiert) verlegt.*

*-Wandgestaltung: Die Wände werden mit Raufasertapete gestaltet und verleihen den Räumen eine zeitlose Optik.*

*-Türsprechanlage: Eine Türsprechanlage mit Videofunktion sorgt für zusätzliche Sicherheit.*

*-Heizungsanlage: Eine effiziente Luftwärmepumpe, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage, versorgt das Gebäude mit Wärme, Fußbodenheizung in allen Räumen.*

*-Wohnraumlüftung: Eine moderne Wohnraumlüftung mit Fensterfalzlüftern bzw.*

*Fensterfalznachström Öffnungen mit Abluftwärmeanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein angenehmes Raumklima.*

*-Handtuchwärmekörper: Im Badezimmer ist ein Handtuchwärmekörper installiert, der für zusätzlichen Komfort sorgt.*

**Individuelle Anpassungen:**

*Ausstattung laut Baubeschreibung. Sonderwünsche bezüglich der Gestaltung und Ausstattung der einzelnen Wohnungen können nach Absprache berücksichtigt werden, um Ihren individuellen Wohntraum zu verwirklichen.*

**Kosten für Sonderwünsche:**

*Bitte beachten Sie, dass individuelle Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung zu Mehr- oder Minderkosten führen können. Diese werden entsprechend Ihrer Auswahl und den daraus resultierenden Anpassungen berechnet.*

*Mehrkosten: Zusätzliche Kosten entstehen, wenn Ihre Sonderwünsche über die standardmäßige Ausstattung hinausgehen, z.B. bei der Auswahl hochwertigerer Materialien oder zusätzlicher Ausstattungsmerkmale.*

*Minderkosten: Sollten Ihre Sonderwünsche die Standardausstattung reduzieren, können dadurch Minderkosten anfallen.*



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Sonstiges

### **Wichtiger Hinweis:**

**-Unverbindliche Visualisierung: Die in diesem Exposé gezeigten Bilder sind unverbindliche Visualisierungen und dienen lediglich zur Veranschaulichung. Grünstreifen und Pflanzen entlang des Gehwegs sind (noch) nicht freigegeben.**

**-Einrichtungsgegenstände nicht im Kaufpreis enthalten: Im Kaufpreis sind keine Einrichtungsgegenstände enthalten.**

**-Zwischenverkauf vorbehalten: Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.**

### **FINANZIERUNG!**

**Wir von BOREAS Immobilien kümmern uns auch um Ihre Finanzierungsfragen, als Rundum -sorglos -Packet und begleiten Sie bis zum Einzug!**

**Unser erfahrener Finanzierungspartner berät Sie ganz ohne Extragebühren zu Ihrem Finanzierungsvorhaben. Hierbei werden die unterschiedlichen Angebote der verschiedenen Banken transparent und vergleichbar gemacht, unter Einbezug der aktuellen Zuschuss- und Fördermöglichkeiten.**

**Unser Finanzierungspartner greift hier auf seine Kontakte mit mehr als 500 deutschen Banken zurück.**

### **IHR VORTEIL!**

**Dadurch kann sehr schnell eine verbindliche Auskunft zur Machbarkeit und zum möglichen Finanzierungsplan Ihres Vorhabens erteilt werden.**

**Die Wohnungen bieten Ihnen die Möglichkeit, in den ersten sechs Jahren von einer 5%igen Sonderabschreibung gemäß den aktuellen steuerlichen Regelungen zu profitieren. Darüber hinaus sind die Einheiten KfW-förderfähig, was zusätzliche finanzielle Vorteile und attraktive Finanzierungsmöglichkeiten mit sich bringt. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um nachhaltig und steueroptimiert zu investieren!**

**Informieren Sie sich noch heute über dieses spannende Neubauprojekt und vereinbaren Sie jetzt Ihren unverbindlichen Beratungstermin.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

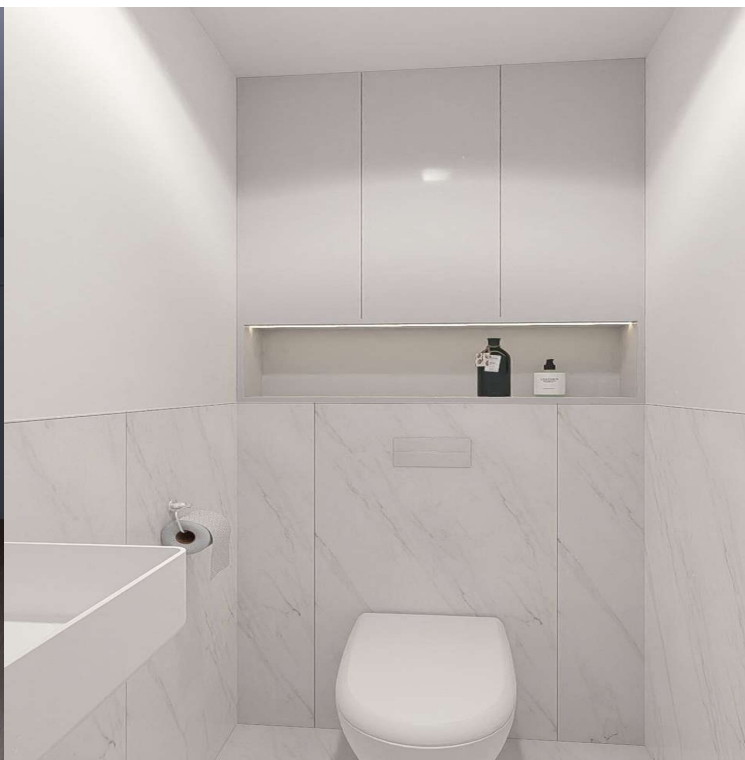
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



5%

Sonderabschreibung  
in den ersten  
6 Jahren!  
KfW-Förderfähig!

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)





WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)