

## Die hochwertige Immobilie:

In bevorzugter und ruhiger Lage der beliebten Stadt Lahr kann ich Ihnen eine sehr gut geschnittene und sonnige 3-Zimmer-Eigentumswohnung zum Kauf anbieten.

Diese herrliche Wohnung bietet mit rd. 86 qm Wohnfläche sehr viel Platz und besticht neben ihrer Lage und des sehr gepflegten Zustands durch ihre rd. 2,85 m hohen Decken, ihre gelungene Raumaufteilung und ihre sehr gute Ausstattung.

Die Wohnung ist bezugs- und mietfrei und ist daher gleichermaßen ideal sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage geeignet.

Mit der „Villa Ontario“ hat sie eine Adresse der ganz besonderen Art: In einem stilvollen Areal gelegen, nahe am urbanen Leben und trotzdem ruhig, um mit der Familie den Lebenstraum zu leben.

Die „Villa Ontario“ ist mehr als nur ein Gebäude. Es ist ein Wohntraum für die Zukunft. Mit Unterstützung der Stadt Lahr wurde im Jahr 2010 aus einem ehemaligen Gebäude der kanadischen Streitkräfte ein Ort des Zusammenlebens:

19 großzügige Wohneinheiten, energetisch optimiert, auf modernstem Stand saniert und ausgestattet mit Technik für morgen. Inmitten eines Wohngebiets gelegen, das seinesgleichen sucht: Am Eingang zum Schuttertal, mit dem idyllischen Hohbergsee in unmittelbarer Nähe.

Von hier ist es jeweils nur ein Katzensprung in die Innenstadt und in die unberührte Natur des Schwarzwalds mit seinen engen und romantischen Tälern.

Diese ansprechende Wohnung befindet sich hier im Hochparterre und ist bequem barrierefrei über eine Außenrampe und den Aufzug zu erreichen. Sie ist komplett mit einem sehr schönen Fliesenboden ausgestattet und verfügt über Fußbodenheizung mit Raumtemperaturreglern.

Das große und zum Wohlfühlen einladende Wohn- und Esszimmer mit offener und schöner Einbauküche in L-Form ist ein absoluter Traum und eines der vielen Highlights dieser Wohnung.

Die großen und bodentiefen Sprossenfenster in allen Wohn- und Schlafräumen gewährleisten viel Tageslichteinfall.

Über den Eingangsflur mit Gegensprechanlage mit Türöffner und Kamera gelangen Sie rechts in das Schlafzimmer 1 und geradeaus in das Tageslichtbad mit Badewanne, Duschkabine und Handtuchheizkörper.

Folgen Sie nach links weiter dem Flur befinden sich nacheinander auf der rechten Seite das Schlafzimmer 2 und der Hauswirtschaftsraum.

Danach schließt sich das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum über 10 qm großen und überdachten West-Balkon, der zusätzlich Raum für Entspannung bietet. Ein Kabel-Anschluss in der Wohnung sorgt für vielfältige Verbindungen.

Abgerundet wird das Wohlfühlangebot durch den Personenaufzug, der bequem alle Ebenen erschließt und zum hohen Komfort beiträgt.

Die Wohnung hat im Untergeschoss einen großen Kellerraum. Im Kellergeschoss befinden sich zudem ein Wasch- und Trockenraum mit zusätzlich eigenem Waschmaschinenanschluss und ein Fahrradraum.

Das Objekt wird mit kostengünstiger und umweltfreundlicher Pelletheizung mit Solarthermie versorgt. Die energetische Bilanz dieses Hauses weiß ausweislich des Energieausweises vom 09.02.2020 mit einem Endenergieverbrauch von nur 87 kWh inklusive Warmwasser und Effizienzklasse C zu überzeugen.

Zur sicheren Verwahrung der KFZ stehen zwei oberirdische Stellplätze für 10.000 EUR auf dem sehr schön angelegten Stellplatzareal auf der rückwärtigen Gebäudeseite zur Verfügung. Für die Wohnung und die Stellplätze sind jeweils eigene Grundbücher angelegt.

Der Gesamtpreis für die Wohnung inklusive der Einbauküche mit den Elektrogeräten und die beiden Stellplätze beläuft sich auf 279.000 EUR.

Eine Käuferprovision fällt nicht an.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Angaben, die mir vom Auftraggeber übermittelt wurden. Ich übernehme keine Gewährleistung für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Die in dem Grundriss und den Fotos gezeigten beweglichen Einrichtungsgegenstände dienen nur der Darstellung und sind bis auf die Einbauküche nicht im Kaufpreis enthalten.