

Die außergewöhnliche Immobilie:

Lassen auch Sie sich von dieser exklusiven und mit ausgewählten Materialien im Jahr 2023 neu veredelten 3-Zi-Traumwohnung in bevorzugter und ruhiger Lage der beliebten Stadt Lahr begeistern!

Diese besonders schöne Wohnung ist im Jahr 2023 inklusive der ansprechenden Neugestaltung des Grundrisses hochwertig modernisiert worden und verfügt über eine gehobene, technisch anspruchsvolle und zukunfts-orientiert designte Ausstattung. Hier wurde kein Geld gespart und es bleiben so gut wie keine Wünsche offen. Einfach Einziehen und Wohlfühlen.

Diese elegante Wohnung befindet sich im 1.Obergeschoss des mittleren Gebäudetrakts und ist bequem mit dem Aufzug zu erreichen. Sie ist vollständig zur Gebäuderückseite hin ausgerichtet und bietet einen traumhaften Blick in den großen begrünten Garten und den angrenzenden Hebelpark.

Mit rd. 95 qm Wohnfläche verfügt diese einmalige Wohnung zudem über mehr als ausreichend Platz. Sie beeindruckt neben ihren bis zu rd. 3,45 m hohen Decken durch ihre äußerst hochwertige Ausstattung, ihre perfekt aufeinander abgestimmte Farbgebung und ihre gelungene Raumaufteilung.

Sie ist für den Erstbezug nach der Modernisierung bezugsfrei und daher gleichermaßen ideal sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage mit interessanter Rendite geeignet.

Die mögliche monatliche Kaltmiete für die Wohnung beträgt 1.140 EUR und für den TG-Platz 60 EUR. Das sind dann insgesamt 1.200 EUR.

Mit der „Villa Graf Zeppelin“ hat sie eine Adresse der ganz besonderen Art: Auf einem stilvoll angelegten und wunderschön begrünten Grundstück mit einer Größe von über 4.000 qm gelegen, nahe am urbanen Leben und trotzdem ruhig, um mit der Familie den Lebenstraum zu leben.

Die im wilhelminischen Stil in den Jahren 1914-1915 errichtete und nun denkmalgeschützte „Villa Graf Zeppelin“ diente seinerzeit zur Unterbringung hochrangiger Angehöriger der Königlich Preußischen Armee des vierten Luftschiffer-Bataillons.

Sie ist mehr als nur ein Gebäude. Sie ist ein Wohntraum für die Zukunft. In den Jahren 2008 bis 2009 erstrahlte die in die Jahre gekommene Schönheit wieder in altem Glanz. Aus dem ursprünglich als Luftschiffer-Kaserne erbauten Gebäude ist ein Ort des Zusammenlebens geworden, in dem Sie Geschichte atmen können:

Das Haus mit seinen nun drei Eingängen, Treppenhäusern und Aufzügen ist aufwendig und nach Maßgabe der Denkmalpflege in Niedrigenergiebauweise nach EnEV-Neubau kernsaniert worden.

32 großzügige Wohneinheiten und 40 Tiefgaragenplätze, energetisch optimiert, auf modernstem Stand saniert und ausgestattet mit Technik für morgen. Inmitten eines Wohngebiets im städtischen Grüngürtel der Stadt Lahr mit guter Nahverkehrsanbindung gelegen.

Von hier ist es jeweils nur ein Katzensprung in die Innenstadt, in die unberührte Natur des Schwarzwalds mit seinen engen und romantischen Tälern und auf die Autobahn A5.

Sie ist in den Wohn- und Schlafräumen mit überarbeitetem Echtholz-Parkettboden und in Küche und den beiden Bädern mit Feinsteinzeug-Fliesenboden in Schieferoptik „Black Ardesia“ ausgestattet und verfügt komplett über Fußbodenheizung mit Raumtemperaturreglern.

Das rd. 36 qm große und zum Wohlfühlen einladende Wohn- und Esszimmer mit den großen bodentiefen Fensterelementen und offener Küche ist ein absoluter Traum und eines der vielen Highlights dieser Wohnung.

Der hier angrenzende und über 13 qm große Balkon mit komplett neuem Douglasien-Dielenboden in Süd-West-Ausrichtung mit Außenwasserhahn und Steckdose bietet Ihnen zusätzlich Raum für Entspannung. In dieser Oase der Ruhe können Sie einfach mal die Seele baumeln lassen und den Blick in die Natur genießen.

Über den Eingangsflur mit Garderobe und Gegensprechanlage mit Türöffner und Kamera gelangen Sie geradeaus in den rd. 16,6 qm großen Master Bedroom mit En Suite Duschbad mit zusätzlichem Handtuchheizkörper.

Die großen und zum großen Teil bodentiefen Fenster in den Wohn- und Schlafräumen gewährleisten sehr viel Tageslichteinfall. Die Fenster in den Schlafräumen haben Außenrollläden und die Fenster im Wohn- und Esszimmer verfügen über Jalousien mit Leichtmetalllamellen.

Folgen Sie vom Garderobenbereich nach rechts weiter dem Flur befinden sich nacheinander auf der rechten Seite jeweils ein Abstellraum und der Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und eigener Abluft.

Gegenüber von diesen beiden Räumen befinden sich nebeneinander das über 15 qm große Kinderzimmer und das rd. 36 qm große Wohn- und Esszimmer mit der offenen Küche.

Am Ende des Flurs gelangen Sie geradeaus in das zweite Bad mit Badewanne, großem Spiegel und zusätzlichem Handtuchheizkörper.

Lebensmittelpunkt ist das Licht durchflutete und einladende Wohn- und Esszimmer mit dem offenen und neu gestaltetem Küchenbereich. Das neue Thekenelement mit schwarzer Granitplatte wird an Wand und Decke stilsicher durch holzfarbene Holzpanelen eingerahmt.

Dieser architektonisch abwechslungsreich gestaltete Raum in Verbindung mit der bodentiefen Kompletterverglasung mit 2 Doppelflügeltüren zum neu gestalteten Balkon wird Sie und Ihre Gäste begeistern. Die großen Glaselemente lassen sich bequem über die Außenjalousien beschatten.

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 geräumigen Kellerraum. Im Kellergeschoss befinden sich zudem Fahrradräume, Kinderwagenräume und ein großer Trockenraum. Der Müllraum ist oberirdisch angelegt.

Das Objekt wird mit einer Gaszentralheizung versorgt. Die energetische Bilanz dieses Hauses weiß wegen der Niedrigenergiebauweise nach EnEV-Neubau im Jahr 2008 und ausweislich des Energieausweises vom 15.01.2019 mit einem Endenergieverbrauch von nur 78 kWh inklusive Warmwasser und Effizienzklasse C zu überzeugen.

Zur sicheren Verwahrung des KFZ steht ein eigener TG-Stellplatz im Sondernutzungsrecht in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung.

Der Gesamtpreis für die Wohnung und den TG-Stellplatz beläuft sich auf 339.500 EUR.

Exklusivität auf den Punkt gebracht:

Diese exklusive und großzügige Wohnung verfügt über eine hochwertige Ausstattung:

- Sanierung in 2008 in Niedrigenergiebauweise nach EnEV-Neubau
- In 2023 ansprechende Neugestaltung des Grundrisses und hochwertige Modernisierung mit neuem Farbanstrich an Decken und Wänden in der ganzen Wohnung
- Fußbodenheizung mit Raumtemperaturreglern in der ganzen Wohnung, zusätzlicher Handtuch-heizkörper in den Bädern

- Neu überarbeiteter Echtholzparkettboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Feinsteinzeug-Fliesenboden in Schieferoptik „Black Ardesia“ in der Küche und den Bädern
- Zum großen Teil bodentiefe Fenster mit Außenrollläden bzw. Jalousien mit Leichtmetalllamellen
- Bis zu rd. 3,45 m hohe Decken

- Rd. 17 qm großer Master Bedroom mit En Suite Duschbad
- Zweites Bad mit Badewanne, großem Spiegel und Handtuchheizkörper
- Weiße Hänge-WCs und Waschtische der Serie Philipp Starck 3 aus dem Hause Duravit in den beiden Bädern

- Rd. 36 qm großes Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Fenstern und neuer offener Küche
- In 2023 neues Thekenelement mit schwarzer Granitplatte in „Nero Assoluto“ und neue stilsichere Einrahmung an Wand und Decke durch holzfarbene Holzpanele
- Über 13 qm großer Balkon in Süd-West-Ausrichtung mit neuem Douglasien-Dielenboden, Außenwasserhahn und Steckdose

- Kabel-Anschluss und Garderobe mit Gegensprechanlage mit Kamera
- Abstellraum und Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

- Geräumiges Kellerabteil im Kellergeschoss
- Personenaufzug
- Eigener Stellplatz in der Tiefgarage
- u.v.m.

Der Maklervertrag mit der Firma IMMOTHOMS kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme meiner Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Die Käufercourtage beträgt 1,785 % auf den beurkundeten Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19 %. Sie ist bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrags verdient und fällig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

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 nicht im Kaufpreis enthalten.