

Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

# Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in Lahr-Reichenbach

Objektnummer: 25191142

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 760.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 384 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

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

Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25191142   |
| Wohnfläche   | ca. 280 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 12         |
| Schlafzimmer | 8          |
| Badezimmer   | 5          |
| Baujahr      | 2022       |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 760.000 EUR                                                               |
| Haus        | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY            |
| Energieausweis gültig bis  | 15.05.2035             |
| Befeuernng                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieausweis              | BEDARF        |
| Endenergiebedarf            | 58.20 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Baujahr laut Energieausweis | 2022          |



Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Die Immobilie





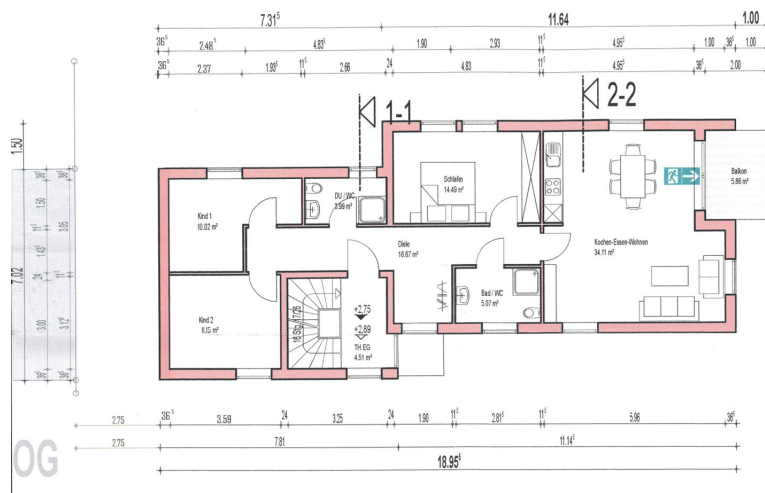
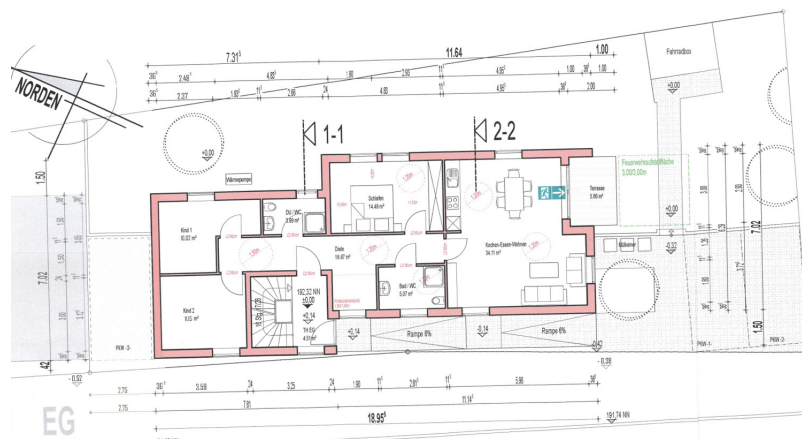
Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

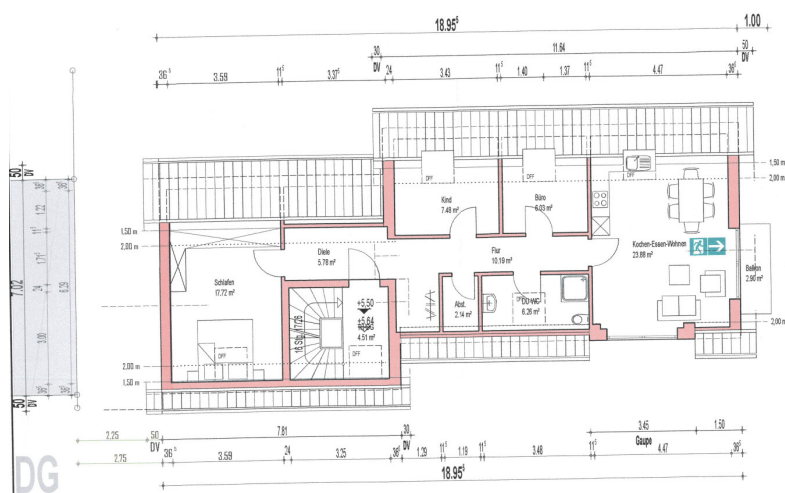
## Die Immobilie



Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Grundrisse







Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Ein erster Eindruck

Das Mehrfamilienhaus wurde 2022 in Lahr-Reichenbach errichtet und umfasst drei Wohneinheiten mit je vier Zimmern und gut durchdachten Grundrissen. Zwei Wohnungen sind bereits vermietet und sichern laufende Einnahmen, die Erdgeschosswohnung wird derzeit vom Eigentümer bewohnt und steht nach dem Verkauf frei. Damit verbindet die Immobilie sofortige Mieterträge mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Die Wohnfläche verteilt sich auf ca. 100 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss mit Terrasse und direktem Gartenzugang, rund 98 m<sup>2</sup> im Obergeschoss mit Balkon sowie etwa 81 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss, ebenfalls mit Balkon. Alle Wohnungen verfügen über eine Fußbodenheizung, die durch eine moderne Luftwärmepumpe gespeist wird. Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.

Trotz des jungen Baujahrs weist das Haus Baumängel auf, die vor allem im Erdgeschoss sichtbar sind. Eine fachgerechte Sanierung ist daher erforderlich, um die volle Nutzbarkeit und den Werterhalt sicherzustellen.

Für Kapitalanleger bietet das Objekt eine interessante Kombination aus bereits bestehenden Mieteinnahmen, einer freiwerdenden Einheit mit Gartenzugang sowie einem insgesamt zeitgemäßen Nutzungskonzept.

**Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach**

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich im Lahrer Ortsteil Reichenbach. Der Stadtteil bietet eine ruhige und gewachsene Wohnlage mit dörflichem Charakter und guter Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Bäcker, Ärzte und Gastronomie sind direkt vor Ort vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und eine umfassende medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten im Lahrer Stadtzentrum erreichbar.

Reichenbach verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Über die Bundesstraße B415 besteht eine schnelle Verbindung in die Kernstadt sowie in Richtung Schwarzwald und zu den überregionalen Verkehrsachsen. Mehrere Bushaltestellen im Ort sorgen für eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die in den vergangenen Jahren durchgeführten Sanierungen der Ortsdurchfahrt haben die Wohnqualität zusätzlich verbessert.

Die Lage ist aufgrund ihrer Mischung aus naturnahem Umfeld, solider Infrastruktur und verkehrsgünstiger Anbindung für Mieter attraktiv. Für Kapitalanleger ergibt sich daraus eine verlässliche Nachfrage nach Wohnraum sowie ein stabiles Vermietungspotenzial.

Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 58.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## 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)