

Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in Lahr-Reichenbach

Property ID: 25191142

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 760.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 280 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 384 m²

Property ID: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

At a glance

Property ID	25191142
Living Space	ca. 280 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	12
Bedrooms	8
Bathrooms	5
Year of construction	2022

Purchase Price	760.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	58.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	15.05.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

The property



Property ID: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

The property



Property ID: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

The property



Property ID: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

The property



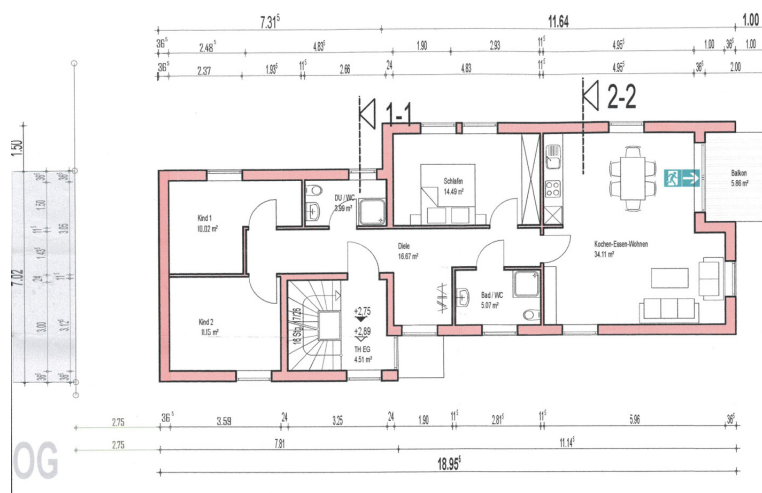
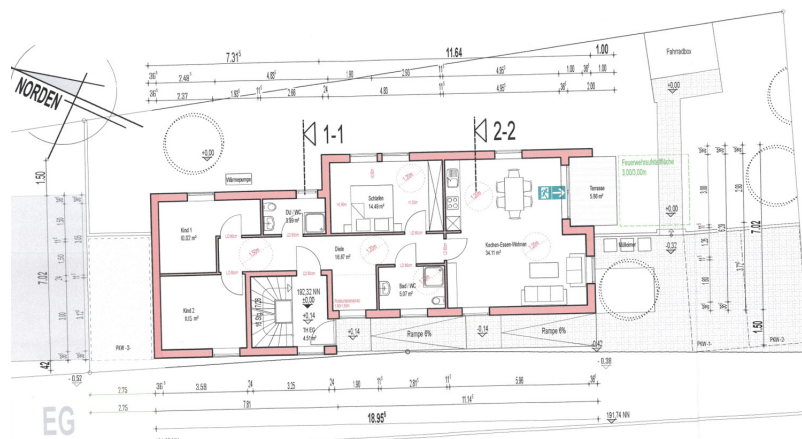
Property ID: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

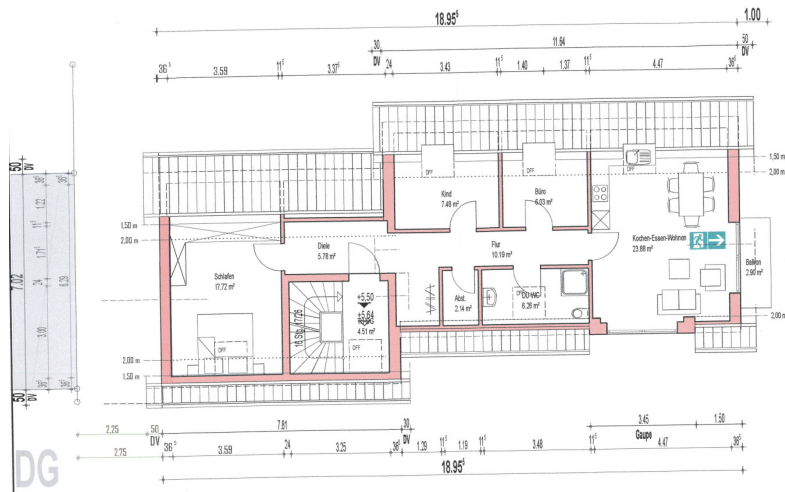
The property



Property ID: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

A first impression

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 m² im Erdgeschoss mit Terrasse und direktem Gartenzugang, rund 98 m² im Obergeschoss mit Balkon sowie etwa 81 m² 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.

Property ID: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

All about the location

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.

Property ID: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 58.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Property ID: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com