

Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in Lahr-Reichenbach

Número de propiedad: 25191142

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 760.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 280 m² • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 384 m²

Número de propiedad: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

De un vistazo

Número de propiedad	25191142
Superficie habitable	ca. 280 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	12
Dormitorios	8
Baños	5
Año de construcción	2022

Precio de compra	760.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	ELECTRICITY
Certificado energético válido hasta	15.05.2035
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	58.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

La propiedad



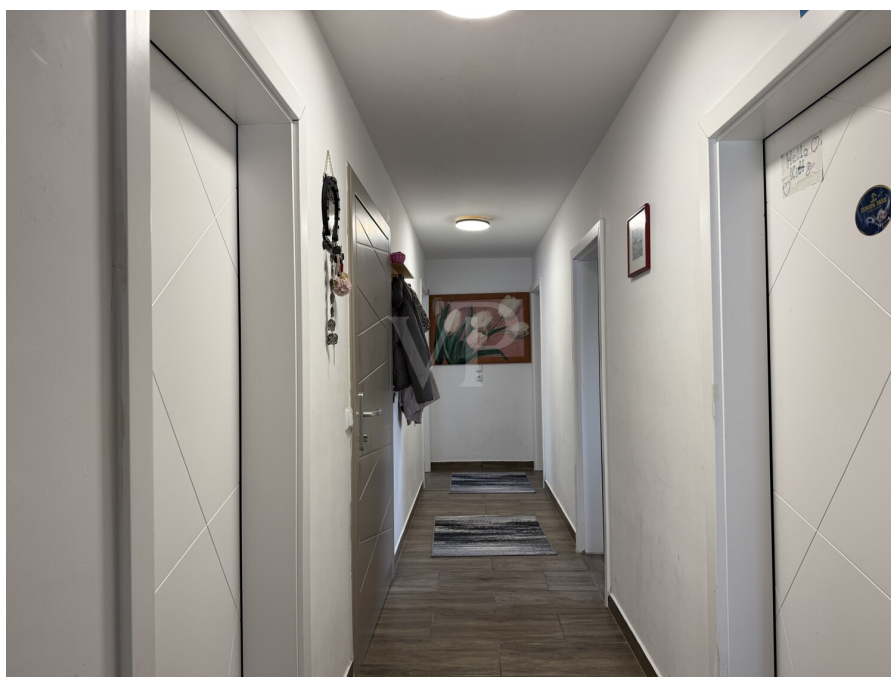
Número de propiedad: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

La propiedad



Número de propiedad: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

La propiedad



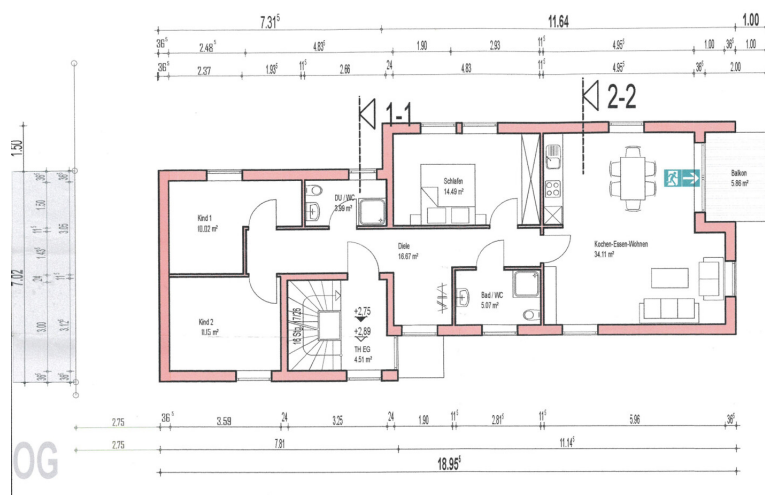
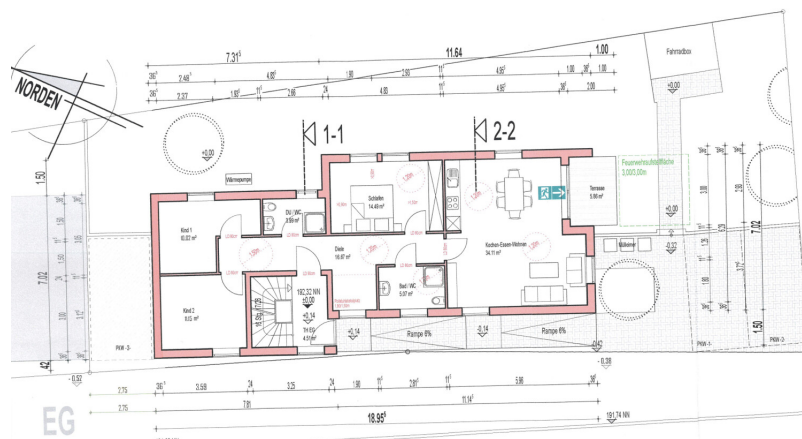
Número de propiedad: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

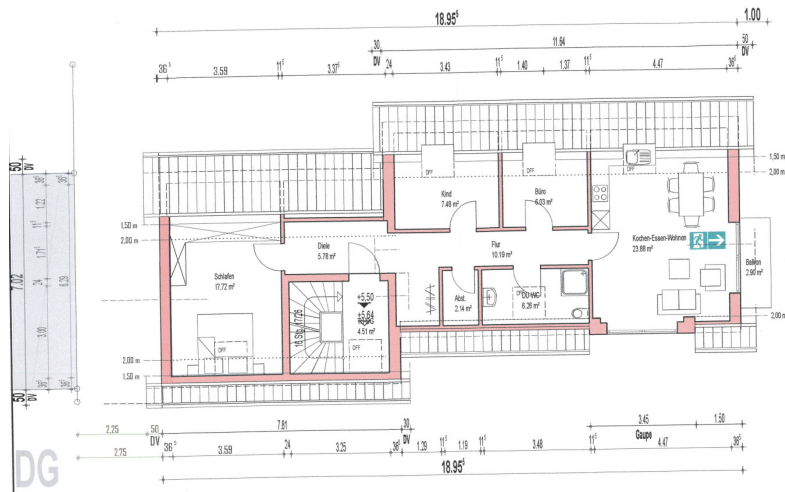
La propiedad



Número de propiedad: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com