

Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in Lahr-Reichenbach

CODE DU BIEN: 25191142

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 760.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 384 m²

CODE DU BIEN: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25191142
Surface habitable	ca. 280 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	12
Chambres à coucher	8
Salles de bains	5
Année de construction	2022

Prix d'achat	760.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétique valable jusqu'au	15.05.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	58.20 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

La propriété



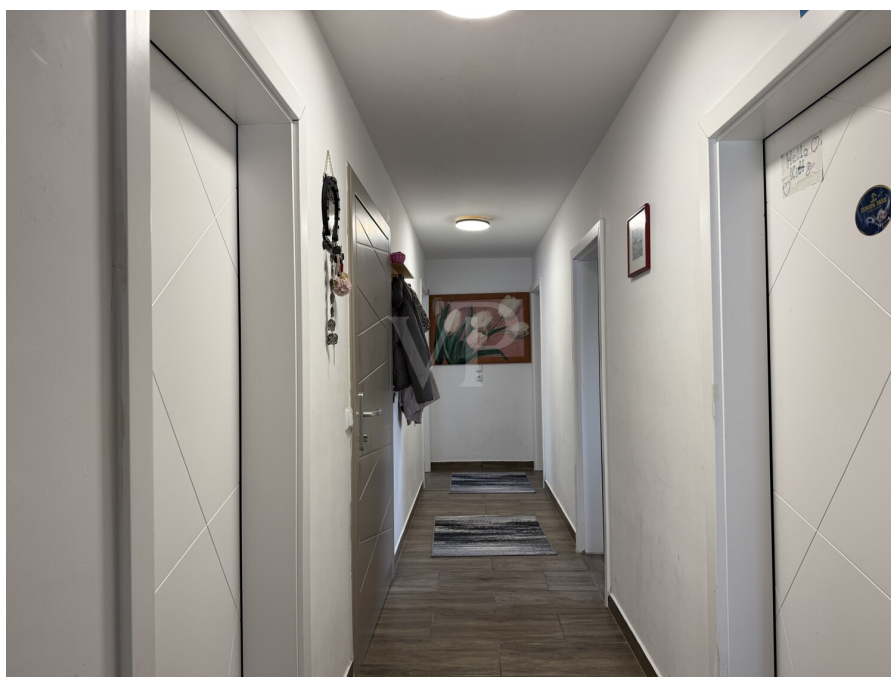
CODE DU BIEN: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

La propriété



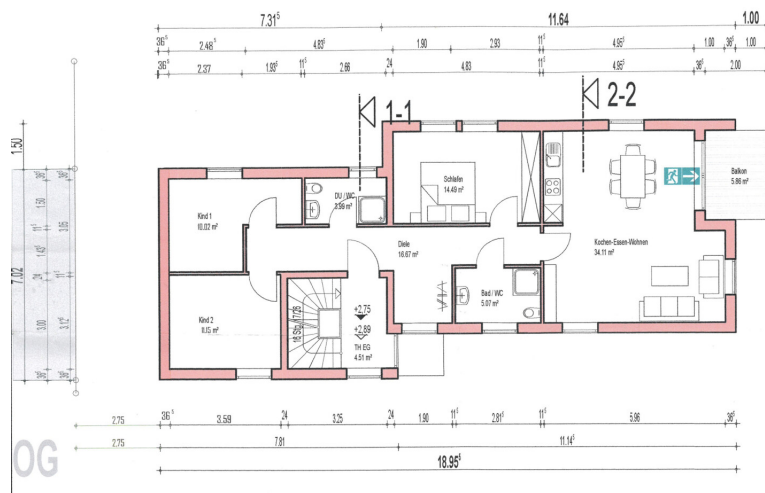
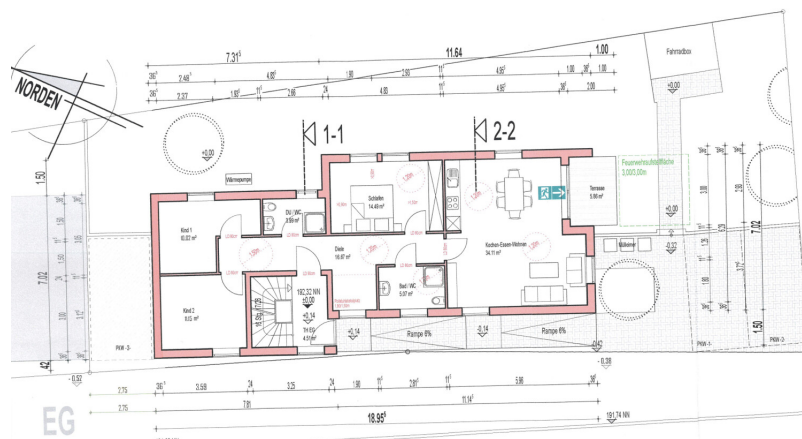
CODE DU BIEN: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

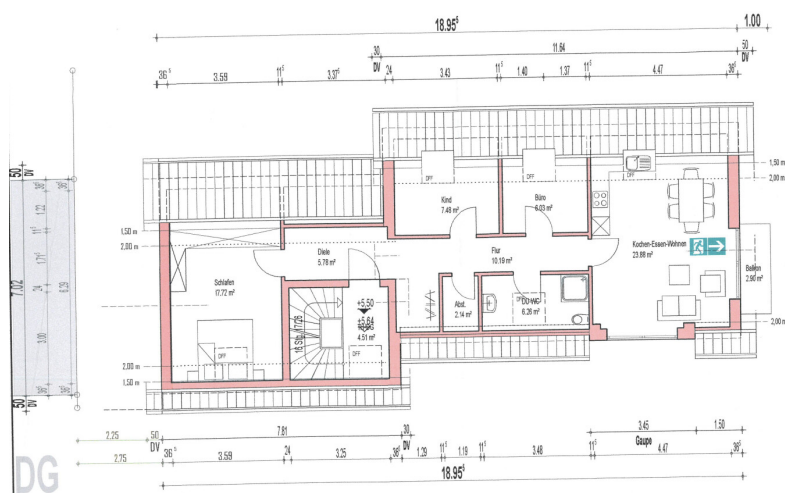
La propriété



CODE DU BIEN: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

Une première 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.

CODE DU BIEN: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com