

Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in Lahr-Reichenbach

????????? ??????????: 25191142

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 760.000 EUR • ??????????: ca. 280 m² • ??????: 12 • ?????? ????: 384 m²

??????? ?????????: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25191142	????? ???????	760.000 EUR
???????????	ca. 280 m²	???????????	Käuferprovision
????? ???????	?????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	12		MwSt.) des
????????????? ???	8		beurkundeten
??????????		?????????	Kaufpreises
??????????	5		?????????, WC
????? ??????????????	2022		?????????????, ??????,
			??????????

???????? ??????????: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	ELECTRICITY	???????? ??????? ???????????	58.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	15.05.2035	?????????? ?????????????? ???????????	B
????? ???????????	???????? ????????????? ????? / ??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2022

??????? ?????????: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

?? ????????



???????? ??????????: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

?? ?????????



??????? ?????????: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

?? ????????



???????? ??????????: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

?? ????????



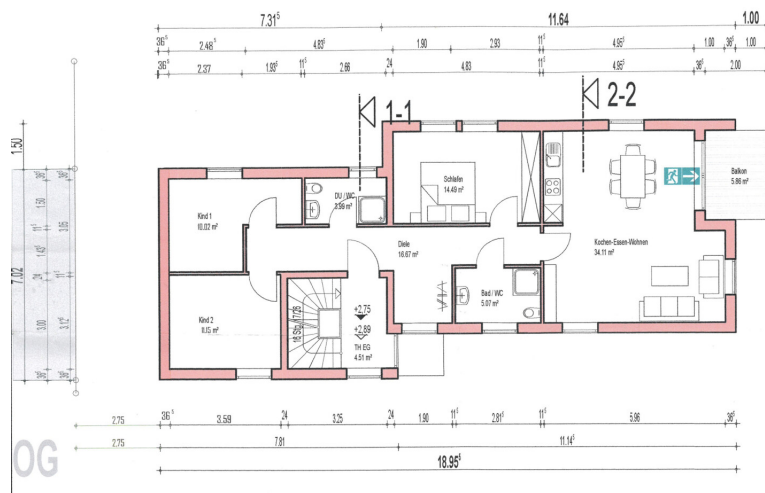
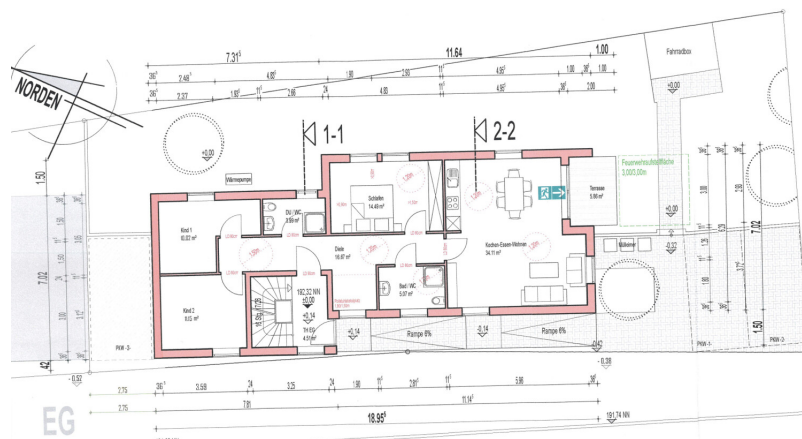
???????? ??????????: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

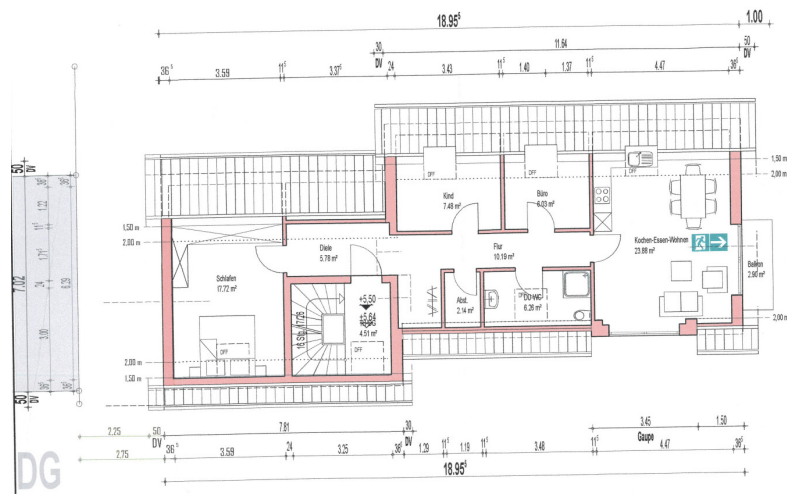
?? ????????



??????? ???????? : 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

???????





??????? ?????????: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

??? ?????? ?????????

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.

??????? ?????????: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

??? ??? ??? ???????????

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.

???????? ??????????: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

?????? ???????????????

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.

???????? ??????????: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com