Lahr/Schwarzwald

Attraktives Investment: Wohn- und Gewerbeobjekt mit Top Vermietungsquote

Objektnummer: 24191031

KAUFPREIS: 758.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 315 m^2 • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 858 m^2

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

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

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Auf einen Blick

Objektnummer	24191031
Wohnfläche	ca. 315 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	13
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1925
Stellplatz	5 x Freiplatz, 5 x Garage

Kaufpreis	758.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 345 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	31.03.2034
Befeuerung	Gas

Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Die Immobilie

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Die Immobilie

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Die Immobilie

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Die Immobilie

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Die Immobilie

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Die Immobilie

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Die Immobilie

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Die Immobilie

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Ein erster Eindruck

Wohngebäude: Ca. 222 m² Wohnfläche 2 von 3 Wohneinheiten vermietet Gasheizung Voll unterkellert Mieteinnahmen IST Wohnungen p.a.: 13.680 € Mieteinnahmen SOLL Wohnungen p.a.: 22.515 € Mieteinnahmen Garagen IST p.a.: 2.400 € Bürogebäude + Werkhallen (zweite Reihe): Ca. 590 m² Gesamtfläche Voll vermietet Ölheizung Ausbaufähiger Speicher von ca. 109 m² Mieteinnahmen IST p.a.: 21.480 € Gesamtmieteinnahmen IST p.a: 37.560 € Gesamtmieteinnahmen SOLL p.a: 46.395 €

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Ausstattung und Details

Die Highlights zusammengefasst:
858 m² Grundstück
3 Partein Wohnhaus
Bürogebäude mit Produktionsflächen im EG
2 Werkhallen
5 Garagen
5 Stellplätze im Hof
Wohngebäude:
Ca. 222 m² Wohnfläche
2 von 3 Wohneinheiten vermietet
Gasheizung
Gemeinschaftsterrasse
Fahrradraum
Lagerboxen sowie Kellerräume für jede Mieteinheit
Voll unterkellert
Bürogebäude + Werkhallen (zweite Reihe):
Ca. 590 m² Gesamtfläche
Langfristig vermietet
Produzierendes Gewerbe
Ölheizung
1. OG: Büro / Wohnung ca. 94 m²
Ausbaufähiger Speicher von ca. 109 m²

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Alles zum Standort

Willkommen in Lahr, einer Stadt, die durch ihre landschaftliche Schönheit und ihre wirtschaftliche Dynamik gleichermaßen überzeugt. Lahr liegt im Südwesten Deutschlands in der Region Ortenau und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Autobahn A5 gewährleistet schnelle Verbindungen zu umliegenden Städten wie Offenburg, Freiburg und Straßburg. Zusätzlich ist Lahr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen, darunter Bus- und Bahnverbindungen, die die Region optimal erschließen. Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden ist ebenfalls leicht erreichbar. Als bedeutender Wirtschaftsstandort bietet Lahr eine breite Palette an Unternehmen, von mittelständischen Betrieben bis hin zu internationalen Konzernen. Die Branchenvielfalt reicht von Automobil- und Maschinenbau bis hin zur Lebensmittelindustrie und Dienstleistungssektor. Diese Vielfalt sorgt für wirtschaftliche Stabilität und Dynamik. Neben der Wirtschaftsstärke überzeugt Lahr auch durch hohe Lebensqualität. Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Ein reichhaltiges kulturelles Angebot mit Museen, Theatern und regelmäßigen Veranstaltungen trägt zur Attraktivität bei. Die malerische Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten in der Natur, wie Wandern im Schwarzwald, Radfahren entlang der Weinstraße oder Entspannen an den nahegelegenen Seen. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, guter Lebensqualität und attraktiver Lage macht Lahr zu einem idealen Standort für Investitionen in Immobilien.

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilja Stürz

Lange Straße 29 Offenburg
E-Mail: offenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com