

Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

# Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in Lahr-Reichenbach

Objektnummer: 25191142

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 760.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 384 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25191142	Kaufpreis	760.000 EUR
Wohnfläche	ca. 280 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	12		
Schlafzimmer	8		
Badezimmer	5		
Baujahr	2022	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	58.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.05.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Die Immobilie



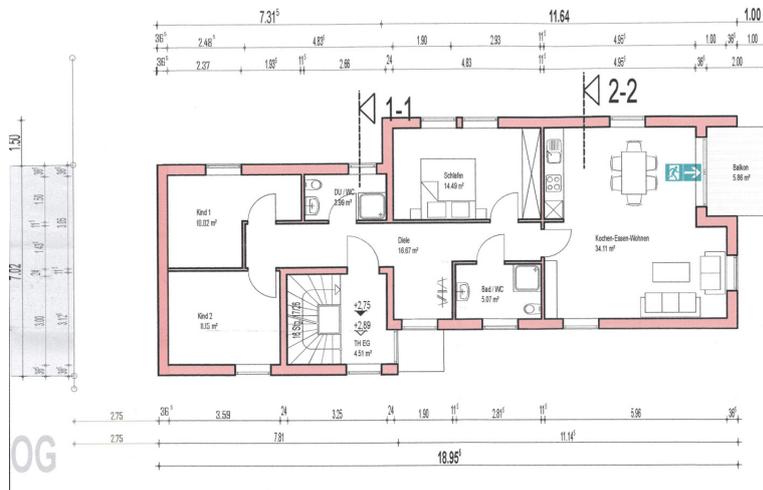
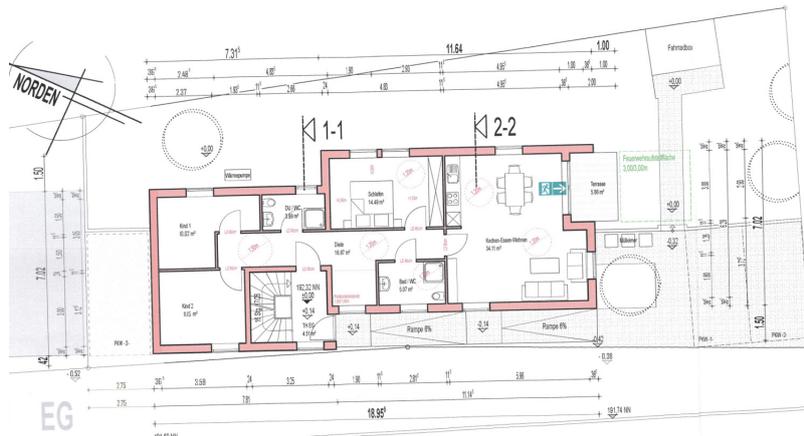
Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

# Grundrisse





**Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach**

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss mit Terrasse und direktem Gartenzugang, rund 98 m<sup>2</sup> im Obergeschoss mit Balkon sowie etwa 81 m<sup>2</sup> 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.

**Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 58.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Schmeichel

---

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)