

Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Großzügiges Mehrfamilienhaus mit bis zu vier Wohneinheiten in ruhiger Lage von Lahr/Kuhbach

Property ID: 26191158

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 780.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 381 m² • ROOMS: 13 • LAND AREA: 1.227 m²

Property ID: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

At a glance

Property ID	26191158
Living Space	ca. 381 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	13
Bedrooms	8
Bathrooms	4
Year of construction	1966
Type of parking	1 x Car port, 2 x Garage

Purchase Price	780.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2004
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	22.07.2036	Final Energy Demand	151.90 kWh/m²a
		Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

The property



Property ID: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

The property



Property ID: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

The property



Property ID: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

The property



Property ID: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

The property



Property ID: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

The property



Property ID: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

The property



Property ID: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

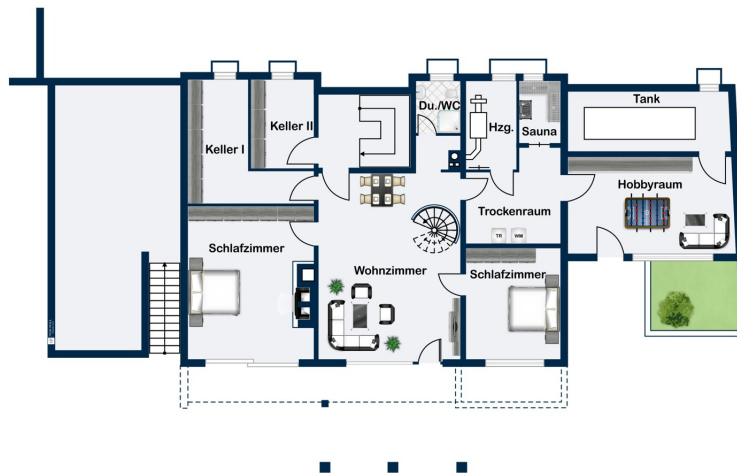
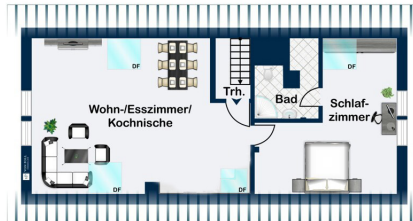
The property



Property ID: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

A first impression

Zum Verkauf steht dieses großzügige Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage von Lahr/Kuhbach aus dem Jahr 1966. Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal zur Neuvermietung, als Mehrgenerationenhaus oder zur Eigennutzung.

Aktuell verfügt das Gebäude über zwei abgeschlossene Wohneinheiten. Durch den Einbau einer Küche im Untergeschoss sowie einer weiteren Küche im Dachgeschoss besteht die Möglichkeit, insgesamt vier separate Wohnungen zu schaffen. Die erforderlichen Leitungen für den Küchenanschluss im Dachgeschoss sind bereits vorhanden, sodass sich dieses Vorhaben mit überschaubarem Aufwand umsetzen lässt.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in das zentrale Treppenhaus. Die Wohnung im Erdgeschoss mit einer Größe von ca. 129 m² überzeugt mit einem großzügigen Grundriss und insgesamt vier Zimmern. Sie umfasst eine Küche mit Platz für einen Esstisch, ein angrenzendes Wohnzimmer sowie drei Schlafzimmer. Die Küche ist teilweise offen zum Wohnzimmer gestaltet, wobei ein Kamin beide Bereiche voneinander trennt. Von der Küche aus gelangen Sie auf die Terrasse, die direkten Zugang zum Garten sowie zu den Carports vor dem Haus bietet. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Gäste-WC, ein Badezimmer und einen Abstellraum. Vom Wohnzimmer sowie von zwei Schlafzimmern aus haben Sie Zugang zum großzügigen Balkon, der im Jahr 2004 erweitert wurde.

Das Untergeschoss mit ca. 74 m² Wohnfläche bietet zusätzliche Wohn- und Nutzfläche. Es ist sowohl über das Treppenhaus als auch über eine Wendeltreppe direkt aus der Erdgeschosswohnung erreichbar. Hier stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, wobei das Wohnzimmer mit einem offenen Kamin ausgestattet ist. Ergänzt wird das Untergeschoss durch mehrere Kellerräume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, darunter eine Sauna, ein Vorratsraum und ein Hobbyraum. Durch den Einbau einer Küche könnte hier eine eigenständige dritte Wohneinheit entstehen. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zum Garten.

Im Obergeschoss mit ca. 137 m² erwartet Sie ein nahezu identischer Grundriss wie im Erdgeschoss mit ebenfalls vier Zimmern. Auch diese Wohnung verfügt über einen Kamin und zudem über eine großzügige Dachterrasse über der Doppelgarage. Von hier aus genießen Sie einen traumhaften Blick über die Umgebung. Zusätzlich gelangen Sie sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche auf einen weiteren Balkon. Die Schlafzimmer sowie das Wohnzimmer sind mit Stäbchenparkett ausgestattet.

Das im Jahr 2004 vollständig ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer und ist

mit Laminatboden ausgestattet. Dank der bereits vorhandenen Leitungen kann hier durch den Einbau einer Küche eine weitere abgeschlossene Wohneinheit realisiert werden.

Für Ihre Fahrzeuge stehen vor dem Haus zwei Einzelgaragen auf der linken Seite sowie ein Doppelcarport auf der rechten Seite zur Verfügung.

Das Haus steht derzeit vollständig leer und bietet somit ideale Voraussetzungen für eine Neuvermietung oder die Umsetzung eines individuellen Wohnkonzepts. Durch die mögliche Aufteilung in bis zu vier Wohneinheiten eröffnet die Immobilie zudem attraktive Perspektiven für Kapitalanleger.

Im Jahr 2004 wurde das Haus umfassend energetisch modernisiert. Dabei wurden unter anderem sämtliche Fenster erneuert. Das Gebäude ist mit zweifach verglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Zudem wurde das Dach vollständig erneuert. Die Fassadendämmung erfolgte ebenfalls im Jahr 2004. Die Immobilie ist gut instandgehalten, Innerhalb der Wohnungen sind jedoch teilweise Renovierungsarbeiten erforderlich.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Property ID: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Details of amenities

- Leerstehend und sofort verfügbar
- Derzeit zwei abgeschlossene Wohneinheiten
- Ausbaupotenzial auf bis zu vier Wohneinheiten
- Außendämmung vorhanden (2004), Dämmstärke ca. 16,5 cm
- Zweifach verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2004
- Dach im Jahr 2004 vollständig saniert
- Energetische Modernisierung im Jahr 2004
- Eine Doppelgarage sowie zwei Carport-Stellplätze vor dem Haus
- Badezimmer im Erdgeschoss ca. 2015 altersgerecht saniert

Property ID: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

All about the location

Kuhbach ist ein idyllischer Stadtteil von Lahr im Ortenaukreis, Baden-Württemberg. Geprägt von sanften Hügeln, Wäldern und weitläufigen Wiesen, bietet der Ort eine hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung.

Trotz der ruhigen Lage ist Kuhbach gut an die Kernstadt Lahr angebunden. Die Innenstadt von Lahr ist nur etwa 3 km entfernt und in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind somit schnell erreichbar. Die Nähe zum Schwarzwald lädt zudem zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Erkundungstouren in die Natur ein.

Verkehrstechnisch liegt Kuhbach sehr günstig: Der Europa-Park in Rust ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, Freiburg liegt rund 50 km südlich (ca. 40 Minuten Fahrzeit), und Offenburg befindet sich etwa 20 km nördlich (ca. 20 Minuten Fahrzeit). Kuhbach vereint ländlichen Charme mit einer guten Infrastruktur und ist ideal für alle, die Erholung und eine gute Anbindung an größere Städte gleichermaßen schätzen.

Property ID: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com