

Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

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

CODE DU BIEN: 26191158

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 780.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 381 m² • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.227 m²

CODE DU BIEN: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26191158
Surface habitable	ca. 381 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	13
Chambres à coucher	8
Salles de bains	4
Année de construction	1966
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	780.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2004
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	22.07.2036

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	151.90 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1966

CODE DU BIEN: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

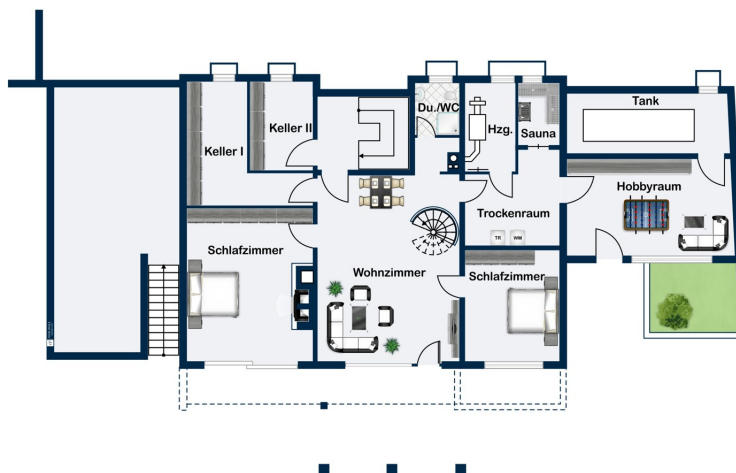
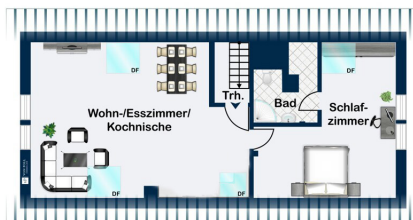
La propriété



CODE DU BIEN: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

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: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26191158 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Kuhbach

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