

Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

# Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in Lahr-Reichenbach

**CODICE OGGETTO: 25191142**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 760.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 280 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 384 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25191142
Superficie netta	ca. 280 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12
Camere da letto	8
Bagni	5
Anno di costruzione	2022

Prezzo d'acquisto	760.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo energetico	58.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.05.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

CODICE OGGETTO: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## La proprietà



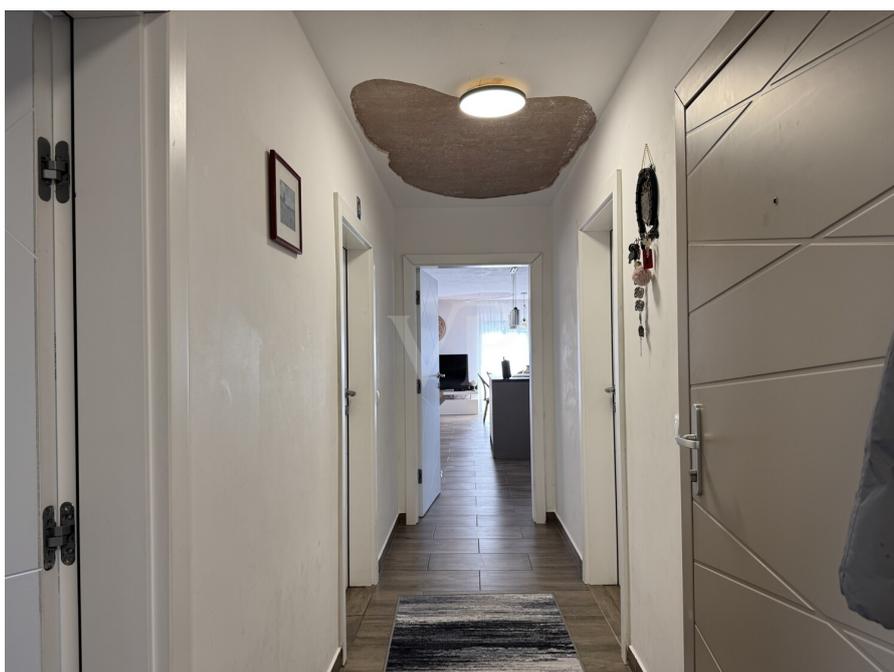
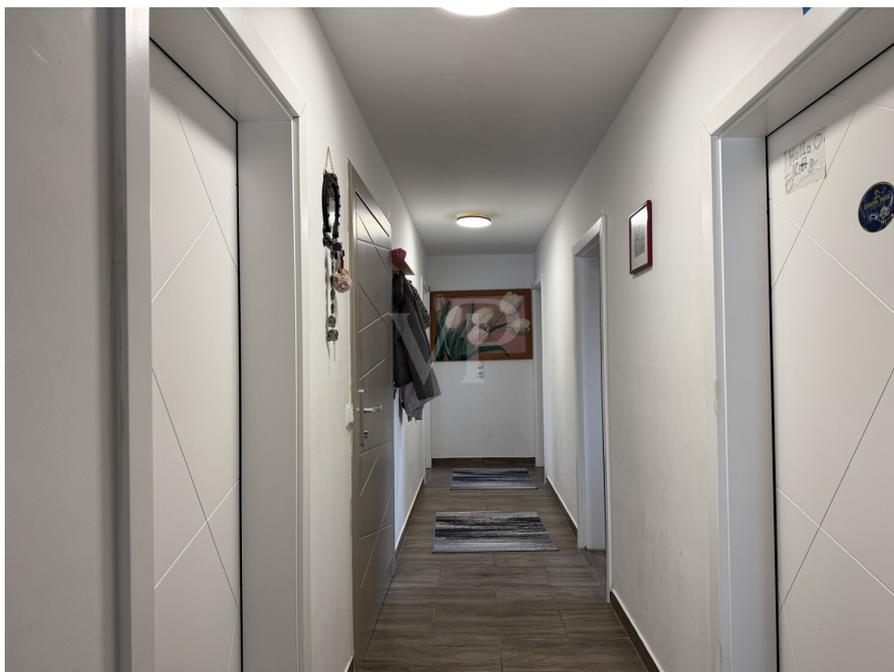
CODICE OGGETTO: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## La proprietà



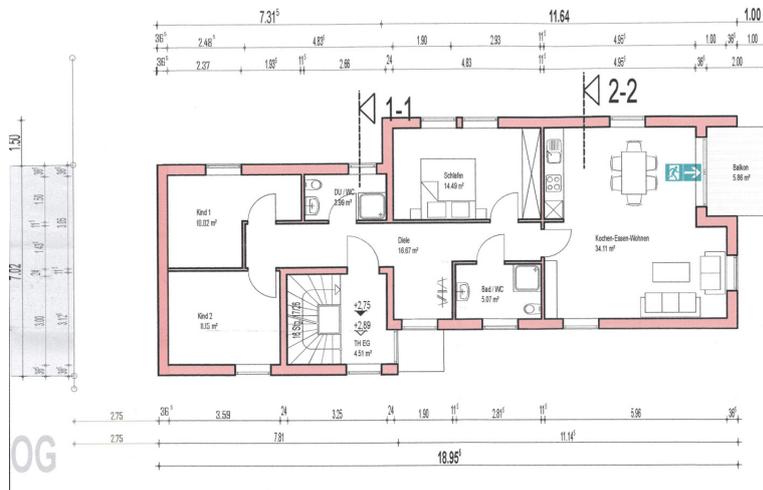
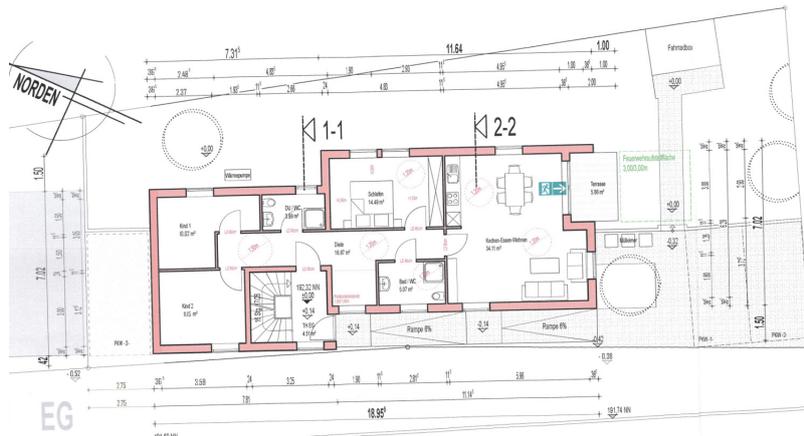
CODICE OGGETTO: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

# Planimetrie





**CODICE OGGETTO: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25191142 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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