

Lörrach / Tumringen

# Rendite garantiert! Vollvermietetes Mehrfamilienhaus in Lörrach/Tumringen

*Número da propriedade: 22090032*



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

**PREÇO DE COMPRA: 930.000 EUR • ÁREA: ca. 259 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 318 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen

## Numa vista geral

Número da propriedade	22090032	Preço de compra	930.000 EUR
Área	ca. 259 m <sup>2</sup>	Natureza	Morada multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	12	Modernização / Reciclagem	2024
Casas de banho	4	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1963	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

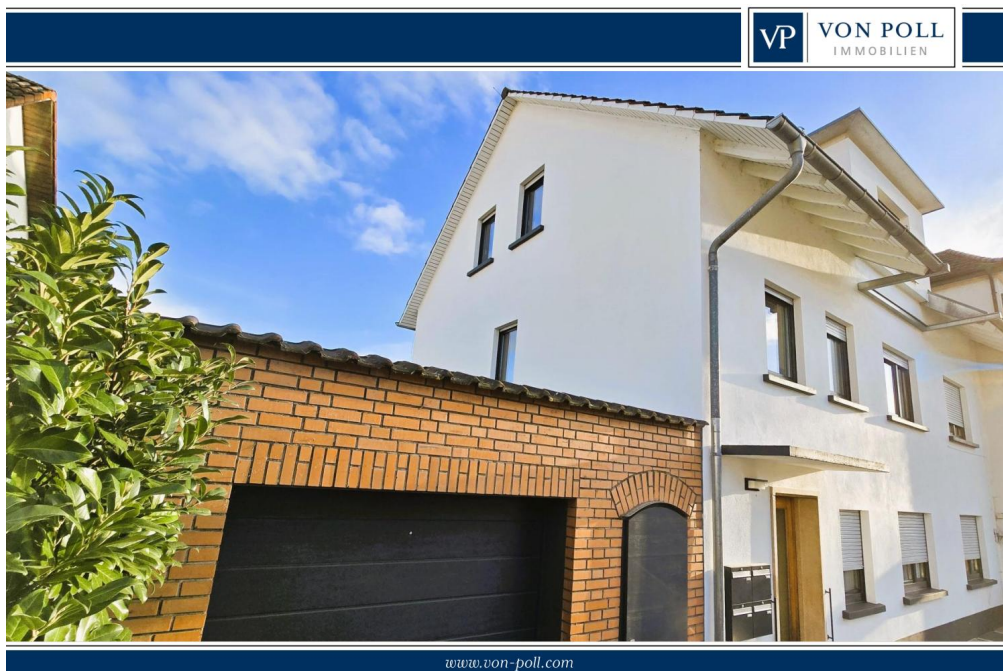
Número da propriedade: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	111.99 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.11.2033	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1963

Número da propriedade: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen

## O imóvel



Número da propriedade: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen

## O imóvel



Número da propriedade: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen

## O imóvel



Número da propriedade: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen

## O imóvel



Número da propriedade: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen

## O imóvel



Número da propriedade: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen

## O imóvel



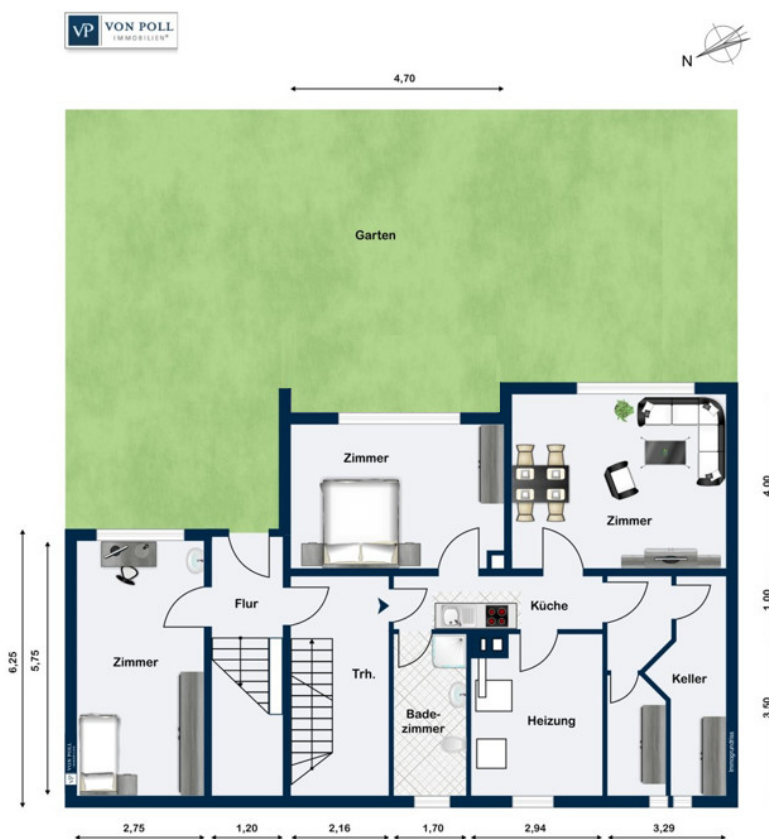
Número da propriedade: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen

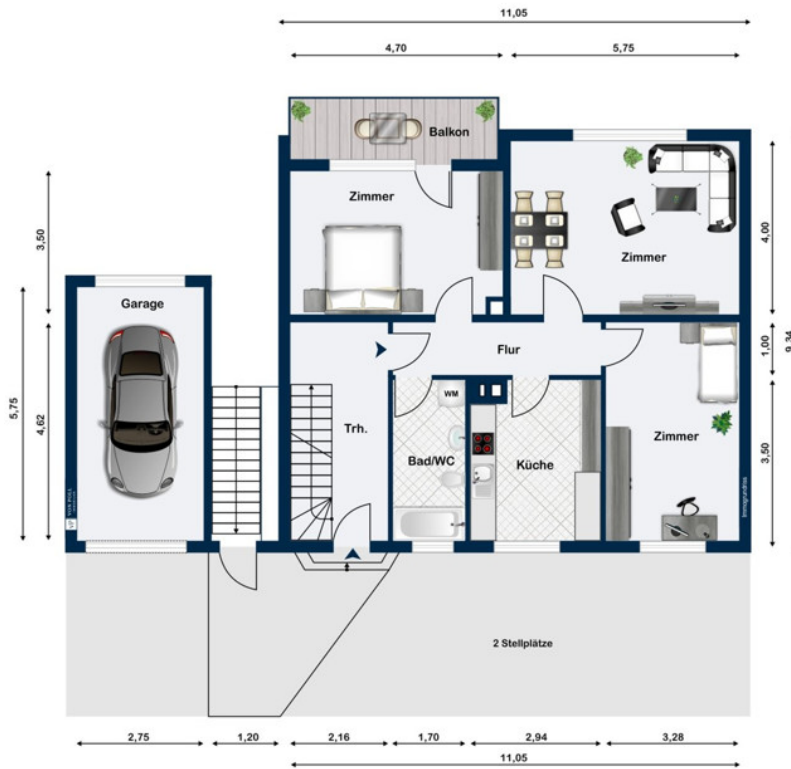
## O imóvel

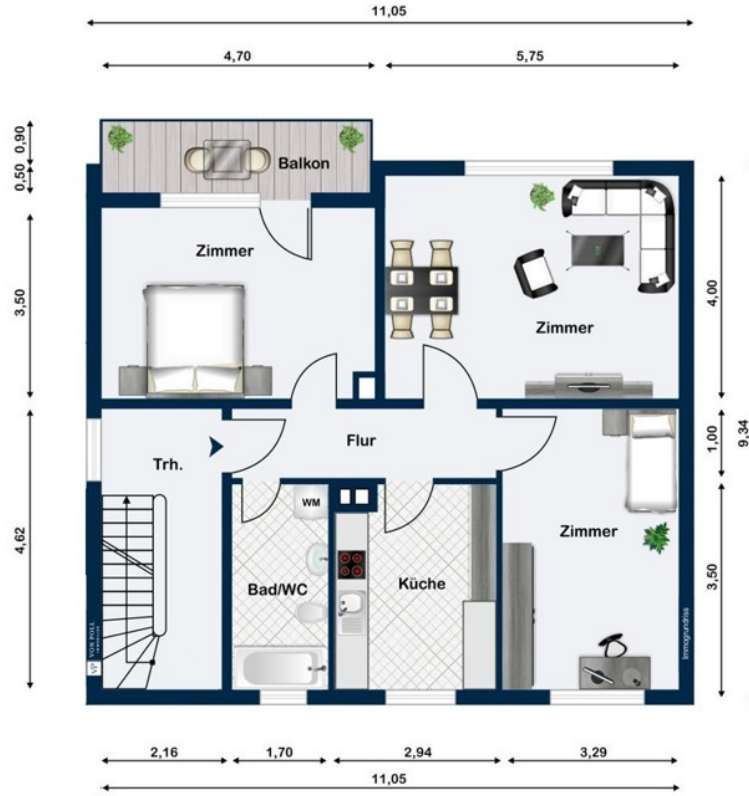


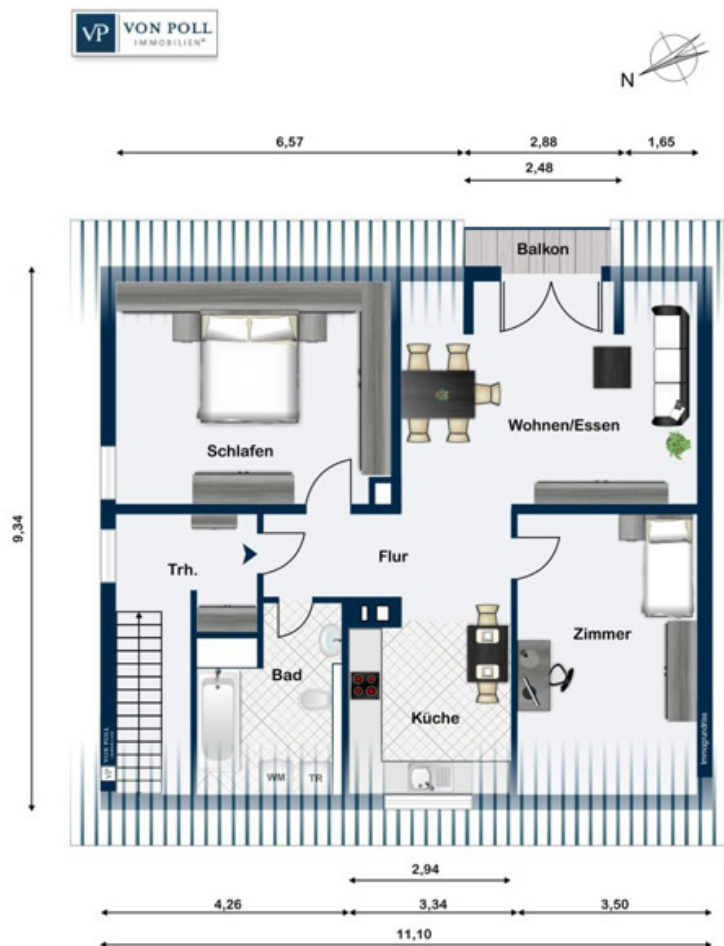
Número da propriedade: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen**

## Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN Lörrach präsentiert Ihnen dieses großzügig modernisiertes Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 259 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von 318 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie, ursprünglich im Jahr 1963 erbaut, wurde zuletzt 2022 umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Zahlreiche Modernisierungen, u.a. den Einbau einer neuen Gasheizung sowie die Erneuerung der Balkone, die Dämmung der Fassade etc. um nur ein paar Beispiele zu nennen.

Ein herausragendes Merkmal dieses Hauses ist seine Renditemöglichkeit. Es handelt sich um eine solide

Kapitalanlage, da die Immobilie derzeit komplett vermietet ist.

Das Objekt bietet auf insgesamt 4 Ebenen und 12 Zimmern vielseitige

Nutzungsmöglichkeiten. Die Raumaufteilung ist durchdacht konzipiert und bietet sich bestens zur individuellen Vermietung an.

Insgesamt verfügt das Gebäude über zwei Balkone und zwei Freisitze, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bieten und den Vorteil dieser Lage positiv untermauern.

Die Ausstattungsqualität dieser Immobilie ist gut und erfüllt alle Anforderungen an modernes Wohnen. Zahlreiche Renovierungen wurden über die Jahre beherzigt und gewährleisten einen aktuellen Standard. Zudem bietet die Gartenebene weiteres Potenzial.

Die hervorragende Lage der Immobilie, in Kombination mit ihrer vollen Vermietung, lädt zu einer Besichtigung ein, die Interessenten detaillierte Eindrücke von den Möglichkeiten dieses Anwesens bieten wird.

Vereinbaren Sie gerne einen Termin, um sich selbst ein Bild von dieser ansprechenden Immobilie zu machen.

**Número da propriedade: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen**

## **Tudo sobre a localização**

Dieses Wohnhaus liegt in zentraler Lage am Rande des Tüllinger, einem äußerst beliebten Stadtteil von Lörrach. Geografisch liegt Lörrach im äußersten Südwesten Deutschlands an der Schweizer Grenze zu Basel und somit unmittelbar im Dreiländereck mit den Nachbarn Schweiz und Frankreich.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Banken, Ärzte etc. liegen in unmittelbarer Nähe und sind schnell zu Fuß zu erreichen. Das schulische, aber auch das Weiterbildungsangebot in Lörrach sind sehr umfangreich. Von Klein bis Groß sind Kindergärten, Grund-, weiterführende und Berufsschulen, die Deutsche Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) und weitere sind innerhalb weniger Autominuten oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Auch Freizeit kann in Lörrach großgeschrieben werden. Machen Sie einmal einen Einkaufsbummel durch die vielen kleinen Geschäfte und Boutiquen. Genießen Sie die Sonne in einem der einladenden Straßencafés oder frische Produkte aus dem Markgräflerland und der Region auf dem traditionsreichen Wochenmarkt. Zahlreichen Restaurants und Gaststuben sind für die hervorragende örtliche Gastronomie bekannt. Besonders aber das milde Klima sowie eine sehr hohe Anzahl von Sonnenstunden haben das Dreiländereck als eine der wärmsten Gegenden Deutschlands bekannt gemacht.

Für Städte wie Basel oder Zürich ist man über die Schweizer Autobahn 3 schnell vor Ort, aber auch Freiburg erreichen Sie über die A98 und die A5 innerhalb einer Stunde. Verkehrstechnisch sind Sie mit Bussen und der S-Bahn bestens vernetzt. Und soll es doch einmal weiter weg gehen: Der Flughafen Freiburg/Basel/Mulhouse ist ebenfalls nur 15 Minuten entfernt.

**Número da propriedade: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen**

## **Outras informações**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 16.11.2033.**

**Endenergiebedarf beträgt 111.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.**

**Die Energieeffizienzklasse ist D.**

**Número da propriedade: 22090032 - 79539 Lörrach / Tumringen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Fee Kibling & Patric Widmer**

---

**Haagener Straße 1, 79539 Lörrach**

**Tel.: +49 7621 - 91 38 09 0**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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