

Lahr/Schwarzwald

Attraktives Investment: Wohn- und Gewerbeobjekt mit Top Vermietungsquote

Property ID: 24191031



PURCHASE PRICE: 758.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 315 m² • ROOMS: 13 • LAND AREA: 858 m²

Property ID: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

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

Property ID: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

At a glance

Property ID	24191031
Living Space	ca. 315 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	13
Bedrooms	8
Bathrooms	4
Year of construction	1925
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 5 x Garage

Purchase Price	758.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 345 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	190.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	31.03.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

The property



Property ID: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

The property



Property ID: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

The property



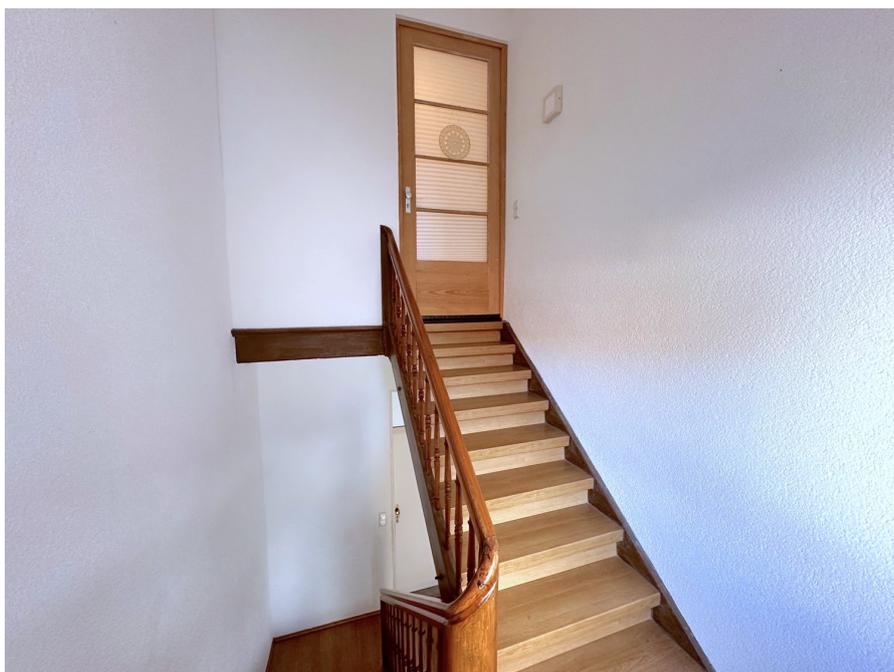
Property ID: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

The property



Property ID: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

The property



Property ID: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

The property



Property ID: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

The property



Property ID: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

The property



Property ID: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

A first impression

Wohngebäude: Ca. 222 m² Wohnfläche 2 von 3 Wohneinheiten vermietet Gasheizung
Voll unterkellert Mieteinnahmen IST Wohnungen p.a.: 13.680 € Mieteinnahmen SOLL
Wohnungen p.a.: 22.515 € Mieteinnahmen Garagen IST p.a.: 2.400 € Bürogebäude +
Werkhallen (zweite Reihe): Ca. 590 m² Gesamtfläche Voll vermietet Ölheizung
Ausbaufähiger Speicher von ca. 109 m² Mieteinnahmen IST p.a.: 21.480 €
Gesamtmieteinnahmen IST p.a: 37.560 € Gesamtmieteinnahmen SOLL p.a: 46.395 €

Property ID: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Details of amenities

Die Highlights zusammengefasst:

858 m² Grundstück

3 Partein Wohnhaus

Bürogebäude mit Produktionsflächen im EG

2 Werkhallen

5 Garagen

5 Stellplätze im Hof

Wohngebäude:

Ca. 222 m² Wohnfläche

2 von 3 Wohneinheiten vermietet

Gasheizung

Gemeinschaftsterrasse

Fahrradraum

Lagerboxen sowie Kellerräume für jede Mieteinheit

Voll unterkellert

Bürogebäude + Werkhallen (zweite Reihe):

Ca. 590 m² Gesamtfläche

Langfristig vermietet

Produzierendes Gewerbe

Ölheizung

1. OG: Büro / Wohnung ca. 94 m²

Ausbaufähiger Speicher von ca. 109 m²

Property ID: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

All about the location

Willkommen in Lahr, einer Stadt, die durch ihre landschaftliche Schönheit und ihre wirtschaftliche Dynamik gleichermaßen überzeugt. Lahr liegt im Südwesten Deutschlands in der Region Ortenau und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Autobahn A5 gewährleistet schnelle Verbindungen zu umliegenden Städten wie Offenburg, Freiburg und Straßburg. Zusätzlich ist Lahr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen, darunter Bus- und Bahnverbindungen, die die Region optimal erschließen. Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden ist ebenfalls leicht erreichbar. Als bedeutender Wirtschaftsstandort bietet Lahr eine breite Palette an Unternehmen, von mittelständischen Betrieben bis hin zu internationalen Konzernen. Die Branchenvielfalt reicht von Automobil- und Maschinenbau bis hin zur Lebensmittelindustrie und Dienstleistungssektor. Diese Vielfalt sorgt für wirtschaftliche Stabilität und Dynamik. Neben der Wirtschaftsstärke überzeugt Lahr auch durch hohe Lebensqualität. Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Ein reichhaltiges kulturelles Angebot mit Museen, Theatern und regelmäßigen Veranstaltungen trägt zur Attraktivität bei. Die malerische Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten in der Natur, wie Wandern im Schwarzwald, Radfahren entlang der Weinstraße oder Entspannen an den nahegelegenen Seen. Die Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, guter Lebensqualität und attraktiver Lage macht Lahr zu einem idealen Standort für Investitionen in Immobilien.

Property ID: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 190.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ilja Stürz

Lange Straße 29 Offenburg
E-Mail: offenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com