

Lahr

# Geförderter Bestandsbau Projekt inkl. Genehmigung und Förderzuschuss!

Número de propiedad: SD045



ANSICHT WEST UMBAU

PRECIO DE COMPRA: 925.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 459 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.020 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: SD045 - 77933 Lahr

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: SD045 - 77933 Lahr

## De un vistazo

Número de propiedad	SD045	Precio de compra	925.000 EUR
Superficie habitable	ca. 459 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	14.11.2024	Modernización / Rehabilitación	2002
Habitaciones	16	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	11	Método de construcción	Sólido
Baños	6	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón
Año de construcción	1895		
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

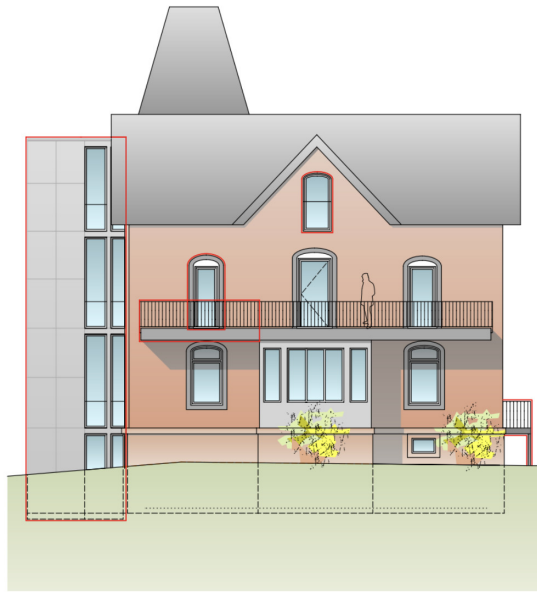
Número de propiedad: SD045 - 77933 Lahr

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bloque	Demanda de energía final	243.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.12.2029	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Bloque	Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: SD045 - 77933 Lahr

## La propiedad



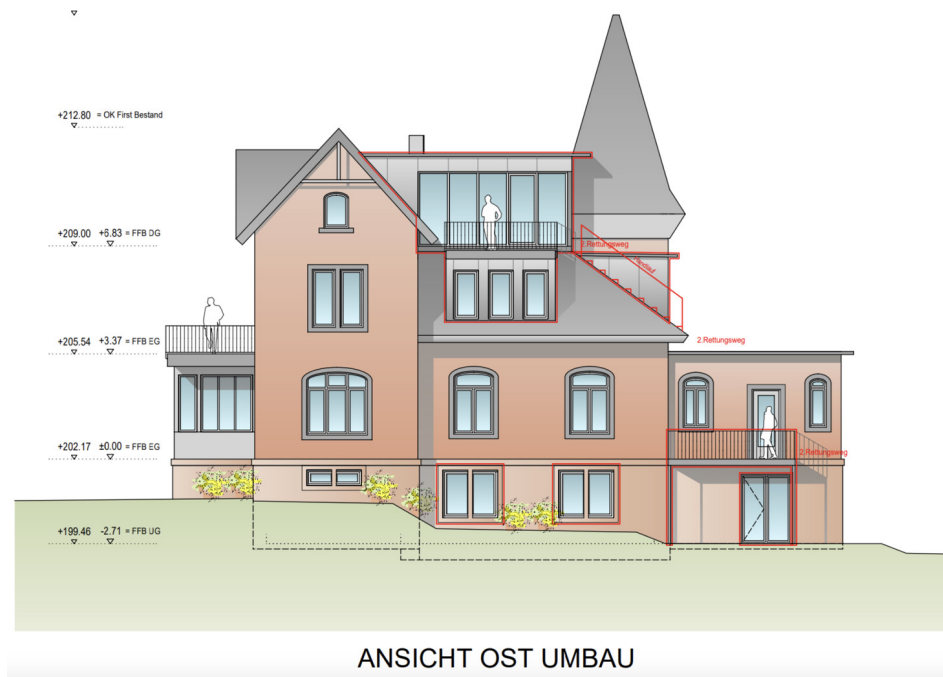
ANSICHT SÜD UMBAU



ANSICHT NORD UMBAU

Número de propiedad: SD045 - 77933 Lahr

## La propiedad



Número de propiedad: SD045 - 77933 Lahr

## La propiedad



Número de propiedad: SD045 - 77933 Lahr

## Una primera impresión

Einzigartig und ein unschlagbares Angebot unterbreiten wir hier .... Es geht um diese Angebote Villa in einer der begehrtesten Lagen von Lahr. Verkauft wird die Altbau-Villa inklusive einer Baugenehmigung für einen Umbau in 6 schönen Wohnungen mit insgesamt über 459 qm Wohnfläche! Die Planungsunterlagen können nach einem persönlichem Gespräch gerne weitergegeben werden. Antrag auf Förderung durch L-Bank für 40 Jahre mit 40% Absenkung sind am 15.04.2024 gestellt worden. Durch die Stadt Lahr bescheinigte Vergleichsmiete 15 Euro/qm sind bestätigt. Zuschusshöhe beantragt: 982.900 € Ein sehr lukratives Geschäft und absolut einmalig solch ein Paket kaufen zu können! Sind Sie keine eigene Baufirma und wissen nicht mit welchen Handwerkern Sie beauftragen sollen? Dabei können wir Ihnen helfen und gute Generalunternehmer empfehlen. Für Sie in den besten Lagen - Ihr kompetenter Makler in der Ortenau berät Sie gern!



Número de propiedad: SD045 - 77933 Lahr

## Detalles de los servicios

- Stadtvilla von 1895 !
- Herrschaftliches Anwesen mit sehr viel Potential.
- Grundstücksfläche ca. 3458 qm
- Das Grundstück ist auch teilbar in 2 Flurstücke
- Flurstück 1 mit 859 qm, davon 350 qm bebaubar.
- Flurstück 2 mit 2608 qm , Bestandsobjekt Villa von 1895!
- großes, parkähnliches Grundstück mit altem Baumbestand
- verschiedene Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- Wohnen und Arbeiten wäre auch denkbar.
- 2 Wohneinheiten mit 10 Zimmern, 2 Badezimmer, 3 WCs
- Keller/Heizraum mit Gas-Zentralheizung (BKHW von 2002)
- 2 Schwedenöfen und 1 offener Kamin
- Wintergarten, Balkon und große Dachterrasse mit Panoramablick.
  
- 3 Außen Stellplätze und 1 Garage
- Ruhiges stadtnahes Wohnen und eine wunderschöne Aussicht.
- Ein Energieausweis liegt vor.

Número de propiedad: SD045 - 77933 Lahr

## Todo sobre la ubicación

Eine einmalige Gelegenheit zentrumsnah und dennoch ruhig, in gehobener Lage mit gewachsener Nachbarschaft, zu leben und evtl. sogar zu Arbeiten. Fußläufig ist die Lahrer Innenstadt mit ihren schönen Geschäften und sehr guter Infrastruktur sowie die Natur rund um den Schutterlindenberg in ca. 20 Minuten zu erreichen. Ein einmaliges Wohnenerlebnis zwischen Natur und Stadtleben. Lahr im Schwarzwald ist eine malerische Stadt in der Region Ortenau in Baden-Württemberg, Deutschland. Die Stadt liegt in einer idyllischen Lage am Fuße des Schwarzwaldes und bietet eine wunderschöne Landschaft mit sanften Hügeln und grünen Wäldern. Wenn Sie in bester Lage in Lahr im Schwarzwald wohnen möchten, sollten Sie nach einem Wohnort suchen, der sowohl zentral als auch ruhig gelegen ist. Eine ideale Lage wäre beispielsweise in der Nähe des Stadtzentrums, aber auch in der Nähe von Parks oder Grünflächen. In der Stadt gibt es viele Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Bars sowie eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Auch kulturelle Angebote wie Theater, Museen und Konzerte sind vorhanden. Eine weitere Option für eine Top-Lage in Lahr im Schwarzwald wäre eine Immobilie mit Blick auf die umliegenden Hügel und Täler. Hier können Sie die Ruhe und Schönheit der Natur genießen, während Sie gleichzeitig in der Nähe der Stadt sind. Insgesamt bietet Lahr im Schwarzwald eine hervorragende Lebensqualität in einer reizvollen Umgebung und ist ein idealer Ort zum Wohnen und Arbeiten.

Número de propiedad: SD045 - 77933 Lahr

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2029. Endenergiebedarf beträgt 243.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Número de propiedad: SD045 - 77933 Lahr

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Ilja Stürz

---

Lange Straße 29 Offenburg  
E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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