

Lahr/Schwarzwald

# Attraktives Investment: Wohn- und Gewerbeobjekt mit Top Vermietungsquote

*Número de propiedad: 24191031*



**PRECIO DE COMPRA: 758.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 315 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 858 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

- 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: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## De un vistazo

Número de propiedad	24191031
Superficie habitable	ca. 315 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	13
Dormitorios	8
Baños	4
Año de construcción	1925
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 5 x Garaje

Precio de compra	758.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 345 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	190.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	31.03.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2008

Número de propiedad: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

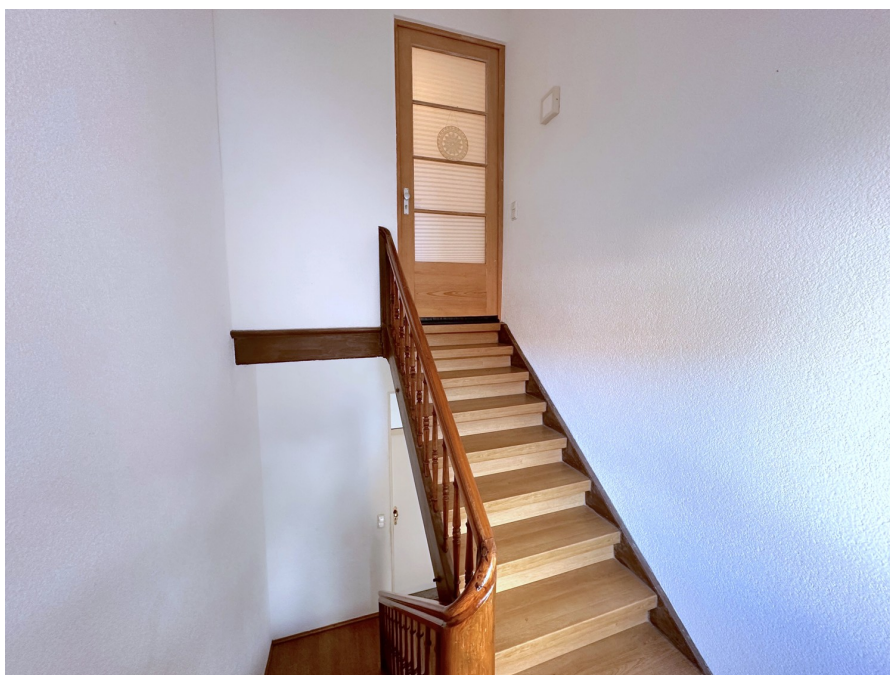
## La propiedad





Número de propiedad: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## La propiedad



Número de propiedad: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Una primera impresión

Wohngebäude: Ca. 222 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gesamtfläche Voll vermietet Ölheizung  
Ausbaufähiger Speicher von ca. 109 m<sup>2</sup> Mieteinnahmen IST p.a.: 21.480 €  
Gesamtmieteinnahmen IST p.a: 37.560 € Gesamtmieteinnahmen SOLL p.a: 46.395 €

Número de propiedad: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Detalles de los servicios

Die Highlights zusammengefasst:

858 m<sup>2</sup> Grundstück

3 Parteien Wohnhaus

Bürogebäude mit Produktionsflächen im EG

2 Werkhallen

5 Garagen

5 Stellplätze im Hof

Wohngebäude:

Ca. 222 m<sup>2</sup> Wohnfläche

2 von 3 Wohneinheiten vermietet

Gasheizung

Gemeinschaftsterrasse

Fahrradraum

Lagerboxen sowie Kellerräume für jede Mieteinheit

Voll unterkellert

Bürogebäude + Werkhallen (zweite Reihe):

Ca. 590 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

Langfristig vermietet

Produzierendes Gewerbe

Ölheizung

1. OG: Büro / Wohnung ca. 94 m<sup>2</sup>

Ausbaufähiger Speicher von ca. 109 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 190.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Número de propiedad: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## 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)