

Lahr

# Geförderter Bestandsbau Projekt inkl. Genehmigung und Förderzuschuss!

CODE DU BIEN: SD045



ANSICHT WEST UMBAU

PRIX D'ACHAT: 925.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 459 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.020 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: SD045 - 77933 Lahr

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: SD045 - 77933 Lahr**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	SD045
Surface habitable	ca. 459 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	11.09.2024
Pièces	16
Chambres à coucher	11
Salles de bains	6
Année de construction	1895
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	925.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2002
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: SD045 - 77933 Lahr

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Cogénération	Consommation d'énergie	243.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.12.2029	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Cogénération		

CODE DU BIEN: SD045 - 77933 Lahr

## La propriété



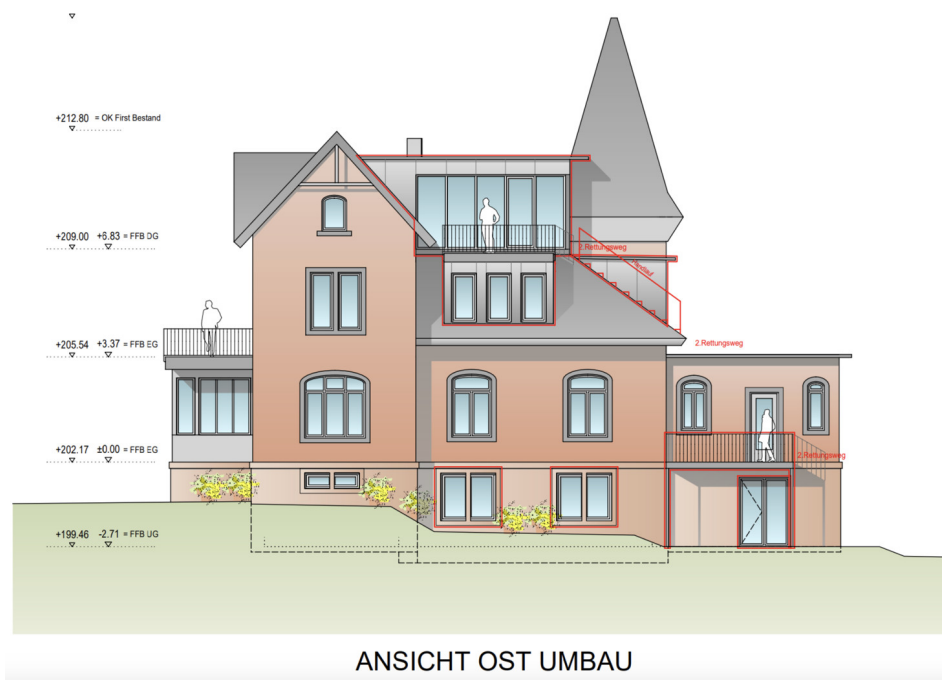
ANSICHT SÜD UMBAU



ANSICHT NORD UMBAU

CODE DU BIEN: SD045 - 77933 Lahr

## La propriété





CODE DU BIEN: SD045 - 77933 Lahr

## La propriété



CODE DU BIEN: SD045 - 77933 Lahr

## Une première impression

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!



CODE DU BIEN: SD045 - 77933 Lahr

## Détails des commodités

- 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.

CODE DU BIEN: SD045 - 77933 Lahr

## Tout sur l'emplacement

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 Wohnerlebnis 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.

CODE DU BIEN: SD045 - 77933 Lahr

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: SD045 - 77933 Lahr

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ilja Stürz

---

Lange Straße 29 Offenbourg  
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)