

Exposé

Mehrfamilienhaus in Lahr-Reichenbach

Mehrfamilienhaus mit Garagen in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-448033

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:
B.Knapp

77933 Lahr-Reichenbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	800,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	6
Zimmer	15,00	Garagen	3
Wohnfläche	383,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	450,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Mehrfamilienhaus in Reichenbach, das sich ideal für Kapitalanleger, Investoren oder handwerklich versierte Käufer eignet. Die Immobilie bietet eine solide Grundlage mit weiterem Entwicklungspotenzial.

Das Haus umfasst insgesamt 5 Wohneinheiten unterschiedlicher Größen, die derzeit alle vermietet sind und somit sofortige Mieteinnahmen gewährleisten. Die bestehende Vermietung macht das Objekt besonders interessant für Anleger.

Zusätzlich stehen noch drei privat genutzte Garagen zur Vermietung bereit.

Ein Doppelcarport mit zwei Stellplätzen sowie 3 weitere Hofstellplätze für insgesamt 5 Fahrzeuge stehen zur Verfügung – ein klarer Pluspunkt für die Vermietbarkeit.

Im Kellergeschoss befinden sich mehrere Räume, die aktuell als Mieterkeller genutzt werden. Hier besteht bei Bedarf weiteres Ausbaupotenzial. Auch das Dachgeschoss bietet interessante Möglichkeiten: Mit entsprechendem Ausbau könnte hier eine zusätzliche Wohneinheit entstehen und den Wert der Immobilie weiter steigern.

Dieses Objekt vereint laufende Einnahmen mit attraktiven Perspektiven zur Wertsteigerung – eine seltene Gelegenheit für alle, die in eine zukunftsfähige Immobilie investieren möchten.

Ausstattung

Das ehemalige Fabrikgebäude stammt aus dem Jahr 1937 und wurde im Jahr 1973 mit viel Sorgfalt zu einem Mehrfamilienhaus umgebaut.

Dabei entstanden individuelle Wohnungen mit unterschiedlichen Größen und Grundrissen.

Im Laufe der Jahre wurde die Immobilie kontinuierlich weiterentwickelt und modernisiert. Durch verschiedene Anbaumaßnahmen – unter anderem die Errichtung von Balkonen – wurden sowohl die Wohnqualität als auch der Komfort nachhaltig verbessert.

In diesem Zuge erfolgten nach und nach ebenfalls Erneuerungen und Modernisierungen der Wohnungen sowie der Badezimmer.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche

Sonstiges

Um den Besichtigungsprozess für alle Beteiligten so effizient und zielgerichtet wie möglich zu gestalten, bitten wir um Verständnis, dass eine Besichtigung dieses besonderen Objekts nur nach Vorlage einer bereits vorliegenden Finanzierungsbestätigung durch ein deutsches Kreditinstitut erfolgen kann.

Diese Voraussetzung stellt sicher, dass ernsthafte Interessenten bestmöglich begleitet werden können und ermöglicht einen reibungslosen Ablauf auf beiden Seiten. Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Verständnis und freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie bei entsprechender Voraussetzung persönlich präsentieren zu dürfen.

Es werden ausdrücklich keine Makleranfragen gemäß § 34c GewO sowie keinerlei Kontaktaufnahmen durch Makler oder Vermittler erwünscht. Entsprechende Anfragen werden weder beantwortet noch berücksichtigt.

Besichtigungstermine sind grundsätzlich nicht kurzfristig möglich und erfolgen ausschließlich nach vorheriger Abstimmung mit dem Verkäufer.

Eine Besichtigung wird ausschließlich nach Vorlage einer vollständig ausgefüllten und unterschriebenen Selbstauskunft sowie einer verbindlichen Finanzierungsbestätigung Ihrer

Hausbank oder eines Kreditinstituts ermöglicht. Erst nach positiver Prüfung dieser Unterlagen kann ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

Lage

Reichenbach, ein charmantes Ortsteil von Lahr/Schwarzwald, überzeugt durch seine zentrale Lage und die angenehme Verbindung aus dörflichem Charakter und guter Infrastruktur. Das Haus befindet sich mitten im Ort und bietet damit kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine gute Anbindung an das öffentliche Leben des Stadtteils.

Gleichzeitig eröffnet Reichenbach direkten Zugang zur reizvollen Landschaft des Schwarzwaldes: Zahlreiche Wander- und Radwege in der Umgebung laden zu aktiver Erholung und entspannten Auszeiten in der Natur ein. Historische Ausflugsziele wie die Burg Geroldseck oder die Burg Lützelhardt verleihen der Region zusätzlichen Charme und machen die Umgebung besonders abwechslungsreich.

Auch infrastrukturell ist die Lage attraktiv: In Lahr stehen Ihnen medizinische Einrichtungen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein vielseitiges gastronomisches Angebot zur Verfügung. So verbindet Reichenbach auf angenehme Weise zentrale Wohnlage, Naturverbundenheit und eine hohe Lebensqualität – ideal für alle, die kurze Wege und ein wohnliches Umfeld gleichermaßen schätzen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	165,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Seitenansicht schräg

Exposé - Galerie



Vorderansicht



Seitenansicht links mit Balkon

Exposé - Galerie



Carport / Garagen



Hinteransicht mit Schuppen

Exposé - Galerie



Hinteransicht mit Gauben



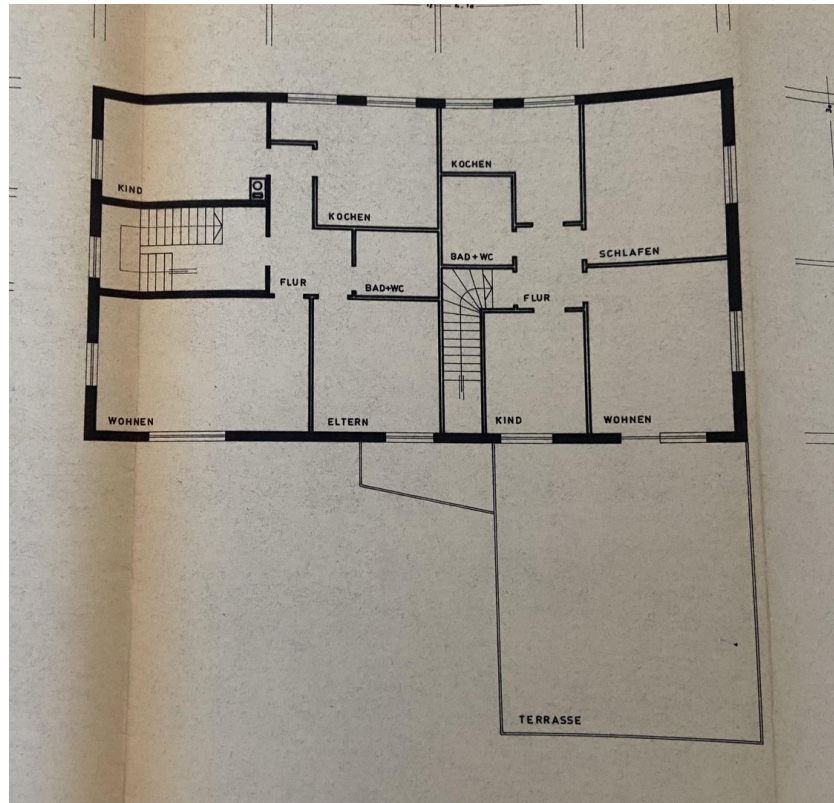
Seitenansicht rechte Seite

Exposé - Galerie

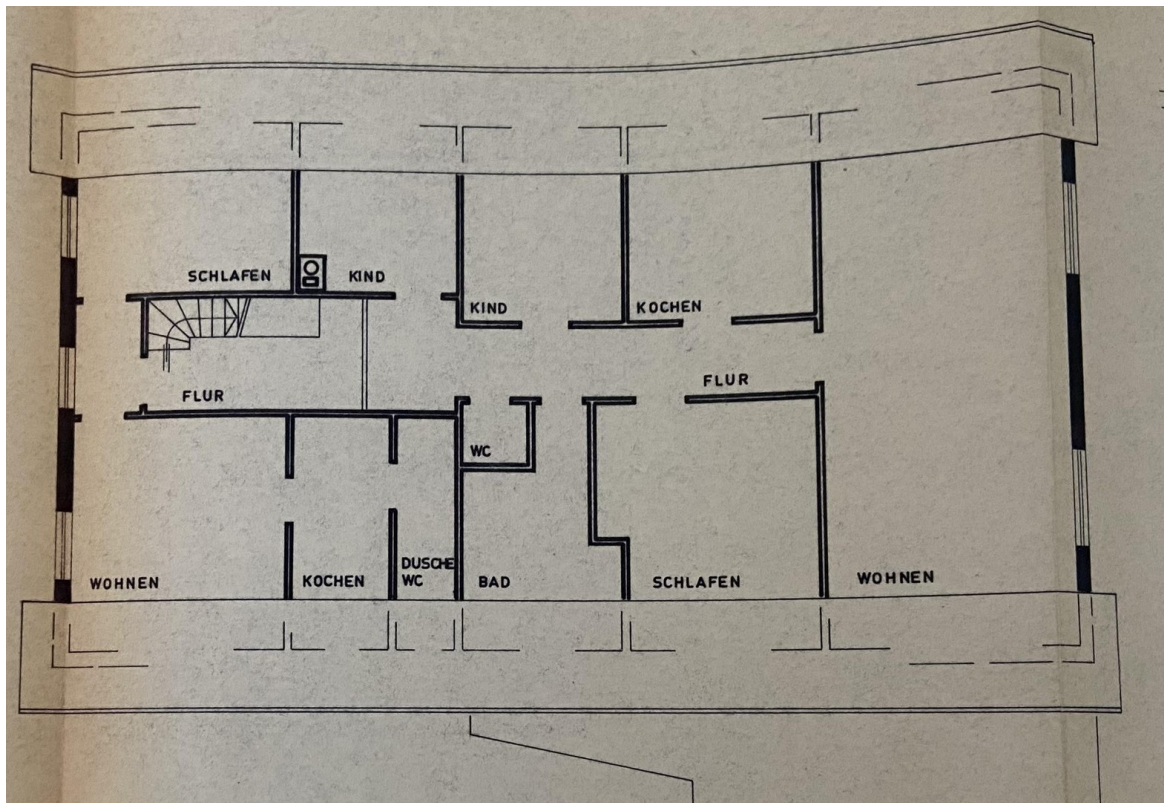


Seitenansicht rechts schräg

Exposé - Grundrisse

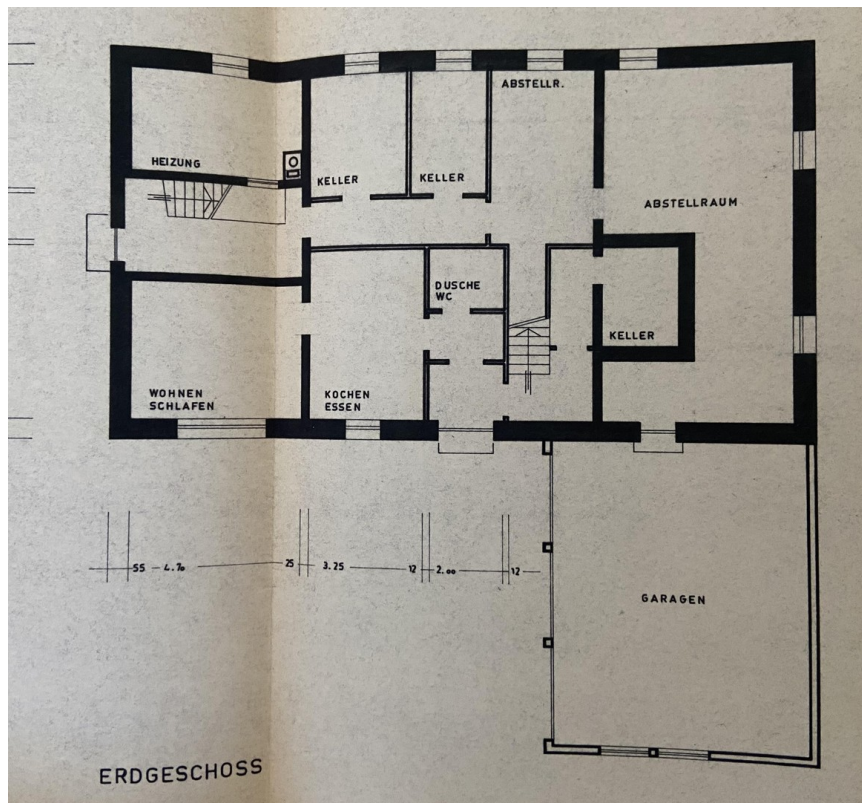


1. Obergeschoß



2. Obergeschoß

Exposé - Grundrisse



Keller / Garage