

Lahr/Schwarzwald

# Attraktives Investment: Wohn- und Gewerbeobjekt mit Top Vermietungsquote

Objektnummer: 24191031



KAUFPREIS: 758.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 315 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 858 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Auf einen Blick

Objektnummer	24191031	Kaufpreis	758.000 EUR
Wohnfläche	ca. 315 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	13	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	8	Nutzfläche	ca. 345 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1925		
Stellplatz	5 x Freiplatz, 5 x Garage		

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energie-Effizienzklasse	F
Wesentlicher Energieträger	GAS		
Energieausweis gültig bis	31.03.2034		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Die Immobilie



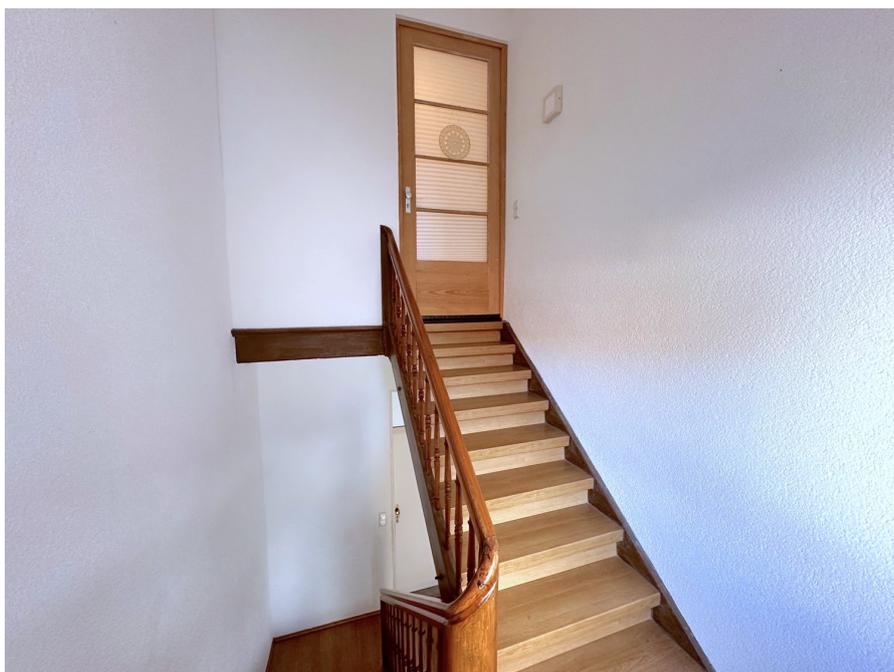
Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Ein erster Eindruck

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 €

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Ausstattung und Details

Die Highlights zusammengefasst:

858 m<sup>2</sup> Grundstück

3 Partein 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>

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 24191031 - 77933 Lahr/Schwarzwald

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)