

Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

# Solide Basis für Ihr neues Zuhause oder Ihre Kapitalanlage

**CODICE OGGETTO: 25191127**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 125 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25191127 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25191127 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25191127              |
| Superficie netta    | ca. 89 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 5                     |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1900                  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 199.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Caratteristiche        | Caminetto                                                                 |

CODICE OGGETTO: 25191127 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a stufa    | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | legno      | Consumo energetico                                    | 419.60 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 29.05.2035 | Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico  | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1900                |

CODICE OGGETTO: 25191127 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191127 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191127 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191127 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191127 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191127 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## La proprietà



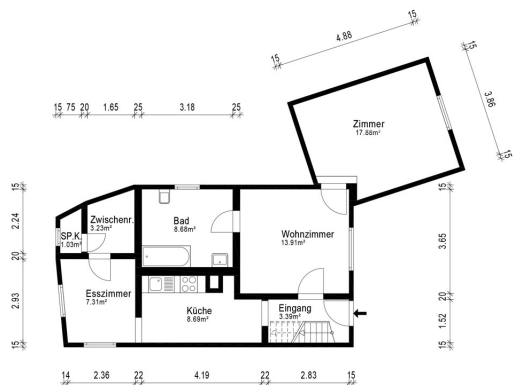
CODICE OGGETTO: 25191127 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## La proprietà

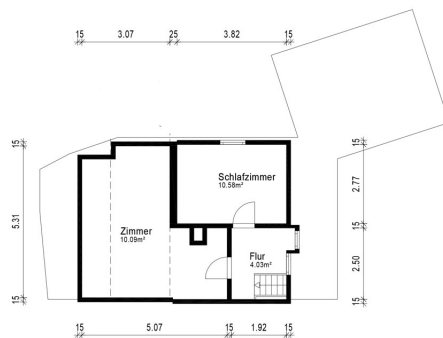


CODICE OGGETTO: 25191127 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Planimetrie



Obergeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25191127 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein modernisierungsbedürftiges Einfamilienhaus ca. aus dem Jahr 1900. Die Immobilie befindet sich auf einem rund 125 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich etwa 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller. Das Haus steht aktuell leer und war in den letzten Jahren zuverlässig vermietet. Der Eigentümer hat die Immobilie regelmäßig instand gehalten und so den ursprünglichen Charme bewahrt.

Die Wohnetage befindet sich im Obergeschoss und unterteilt sich in ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, ein Badezimmer, eine Küche und ein weiteres Zimmer.

Im Dachgeschoss steht ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer zur Verfügung. Der darüberliegende Speicher ist ebenfalls zugänglich.

Beheizt wird das Haus über eine Kombination aus Ölheizung, Elektroheizkörpern und einem Schwedenofen. Der ca. 60 m<sup>2</sup> große Keller bietet viel Stauraum. Ein weiterer Abstellraum kann unabhängig vom restlichen Keller genutzt werden.

Aufgrund des baulichen Zustands richtet sich das Angebot besonders an Käufer, die ein Sanierungsobjekt suchen. Ob zur Eigennutzung oder als Investition, das Haus bietet eine solide Basis und viel Potenzial, um daraus ein gemütliches Zuhause mit individuellem Charakter zu gestalten.

**CODICE OGGETTO: 25191127 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 419.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODICE OGGETTO: 25191127 - 77933 Lahr/Schwarzwald / Reichenbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Schmeichel

---

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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