

# EXPOSÉ

Schwabentorring 5 • 79098 Freiburg • Tel: 07 61 - 2 11 97 79 • Fax: 07 61 - 2 11 97 87  
E-Mail: info@kesslerimmobilien.de • Web: www.kesslerimmobilien.de

Ideal für Handwerker / Investoren / Projektentwickler



Lage:

**zentral, ruhig und sonnig in Lahr**

**Oberer Bergstr. 12**

Objektart:

**Mehrfamilienhaus**

Einheiten:

**4 Einheiten im Istzustand**

**7 Einheiten genehmigt**

**10 Einheiten gem. Baugenemigungsänderung**

Die Änderung ist beantragt.

Die Genehmigung soll zeitnah erfolgen.

<b>Zimmer:</b>	<b>14 Ist</b>
	<b>22 geplant gem. Baugenehmigung</b>
	zzgl. Küchen und Bäder
	<b>28 geplant gem. Baugenehmigungserweiterung</b>
	zzgl. Küchen und Bäder
<b>Wohnfläche:</b>	<b>ca. 297 m<sup>2</sup> Istzustand</b>
	<b>ca. 564 m<sup>2</sup> gem. Baugenehmigung</b>
	<b>ca. 650 m<sup>2</sup> gem. Baugenehmigungserweiterung</b>
<b>Grundstück:</b>	<b>ca. 437 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr:</b>	<b>ca. 1900</b>
<b>Keller:</b>	<b>ja</b>
<b>Kaufpreis:</b>	<b>einmalig Euro 495.000,-</b> <b>zuzüglich vom Käufer zu bezahlende</b> <b>3,57 % Maklercourtage (inkl. 19 % MwSt.).</b> <b>Die Courtage ist bei notariellem Vertragsabschluss fällig.</b>
<b>Haustour:</b>	<b><u><a href="https://youtu.be/ozs5gHK0Fj0">https://youtu.be/ozs5gHK0Fj0</a></u></b>
	Damit sich unsere Kunden vor der Besichtigung einen besseren ersten Eindruck verschaffen können, haben wir für diese Immobilie eine Video-Haustour erstellt. Gehen Sie mit dem Cursor auf o.g. Link und drücken Sie STRG + die linke Maustaste oder kopieren diesen in Ihren Browser und gelangen Sie zur Haustour dieser Immobilie.
	Gerne können Sie auch nachstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone / Tablett scannen/fotografieren.
	

## **Onlineexposé:**

<https://kesslerimmobilien.de/immobilien/mfh-lahr>

Gerne können Sie diese Liegenschaft online Bekannten zeigen.  
Gehen Sie mit dem Cursor auf o.g. Link und drücken Sie  
STRG + die linke Maustaste und gelangen Sie zum Onlineexposé dieser  
Immobilie oder scannen Sie nachstehenden QR-Code mit  
Ihrem Smartphone / Tablett. Den Link sowie den QR-Code können Sie auch  
direkt  
per Foto an Ihre Bekannten senden.



## **Ihr Ansprechpartner:**



**Tobias Kessler**

**Telefon:** **0761-211 97 79**

**Email:** **tobias.kessler@kesslerimmobilien.de**

**weitere Angebote  
finden Sie unter:** [www.kesslerimmobilien.de](http://www.kesslerimmobilien.de)

Die Objektdaten / Angaben haben wir vom Eigentümer sowie von vorliegenden Plänen erhalten / entnommen.

Die Firma Tobias Kessler – Immobilien – Bewertungen – Baufinanzierungen  
übernimmt keinerlei Gewähr für Daten, Angaben sowie für die Richtigkeit von Plänen und Flächen.

Eine Weitergabe dieses Angebotes ist verboten und verpflichtet ggf. zu Schadensersatz.

Vorkenntnis muss dem Makler unmittelbar nach Erhalt dieses Exposé's nachgewiesen werden.

Andernfalls zählt der Nachweis als 1. Kontakt. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Dieses entkernte Haus mit zusätzlicher Baugenehmigung zur Erweiterung befindet sich in zentraler, beliebter, ruhiger und sonniger Lage von Lahr.

Ein auswärtiger Investor hat das Objekt vor geraumer Zeit gekauft und entkern.

Zusätzlich hat er eine Baugenehmigung zur Erweiterung.

Die derzeitige Wohnfläche beträgt ca. 297 m<sup>2</sup>.

Die erweiterte, genehmigte Fläche beträgt 267 m<sup>2</sup>, so dass das Objekt mit Erweiterung über eine Wohnfläche von ca. 564 m<sup>2</sup> mit insgesamt 7 Wohnungen verfügen würde.

Da bei der Baugenehmigung auch größere Wohnungen angedacht waren und der Investor der Meinung ist, dass kleinere Wohnungen ggf. besser zu vermieten/ zu verkaufen sind, hat er nun die Erweiterung/ Änderung der Baugenehmigung auf 10 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 649,97 m<sup>2</sup> beantragt.

Die Genehmigung soll gem. telefonischer Absprache in den nächsten Tagen erfolgen.

Selbstverständlich kann das Objekt auch im Bestand, ohne Erweiterung, saniert werden.

Es wird ausdrücklich betont, dass es sich hier um keinen Notverkauf handelt !

Ein Exposé mit Lageplan sowie die vorhandene, genehmigte Baugenehmigung sowie der Baugenehmigungsänderungsantrag auf 10 Wohnungen kann über unser Büro in guter Qualität beantragt werden.

# ZUSTAND SANIERUNGSOBJEKT MIT ZUSÄTZLICHER BAUGENEHMIGUNG IN LAHR



HAUS STRASSENSEITE VOR ENTKERNUNG



**HAUS GARTENSEITE MIT ZUSÄTZLICHER BAUGENEHMIGUNG**



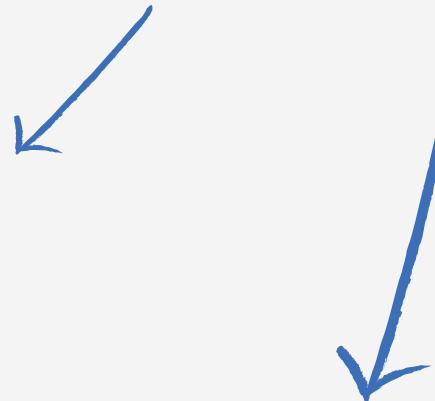


## TERRASSE ERDGESCHOSS

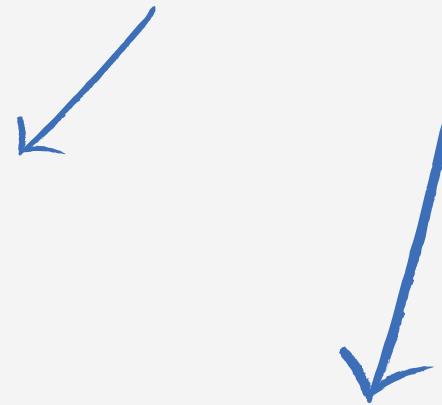




ENTKERNTER ZUSTAND



ENTKERNTER ZUSTAND

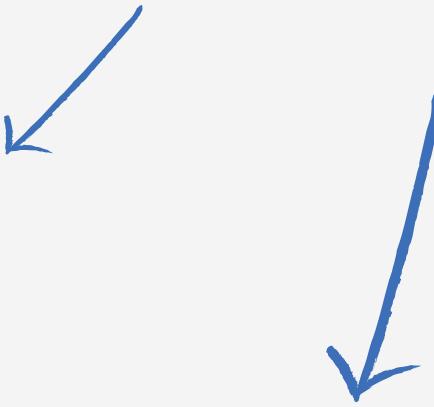


Tobias Kessler

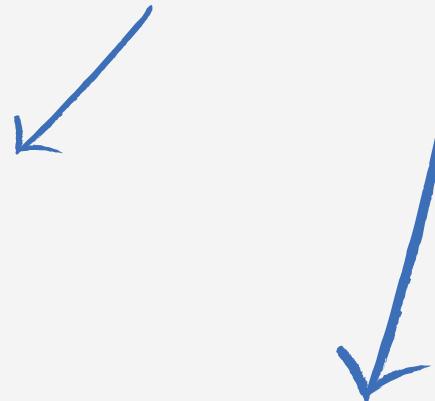
Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen



ENTKERNTER ZUSTAND



ENTKERNTER ZUSTAND



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

ENTKERNTER ZUSTAND

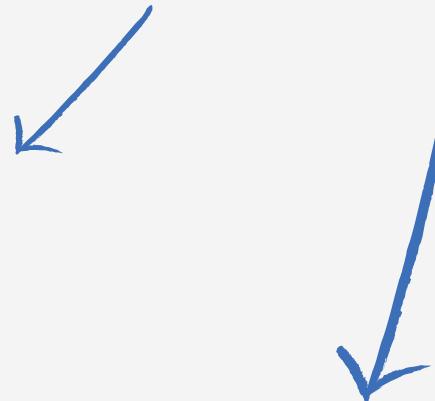


Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

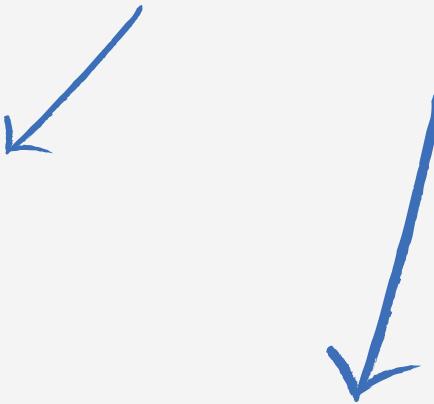


ENTKERNTER ZUSTAND



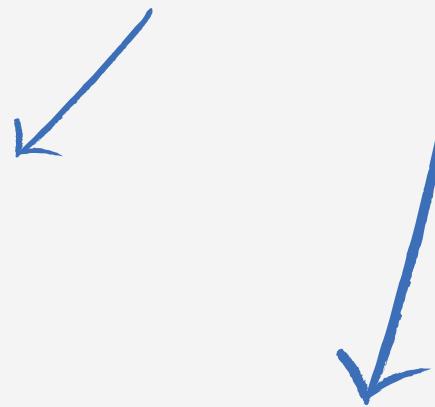


ENTKERNTER ZUSTAND





ENTKERNTER ZUSTAND



Landkreis: Ortenaukreis  
Stadt: Lahr  
Gemarkung: Lahr

## LAGEPLAN

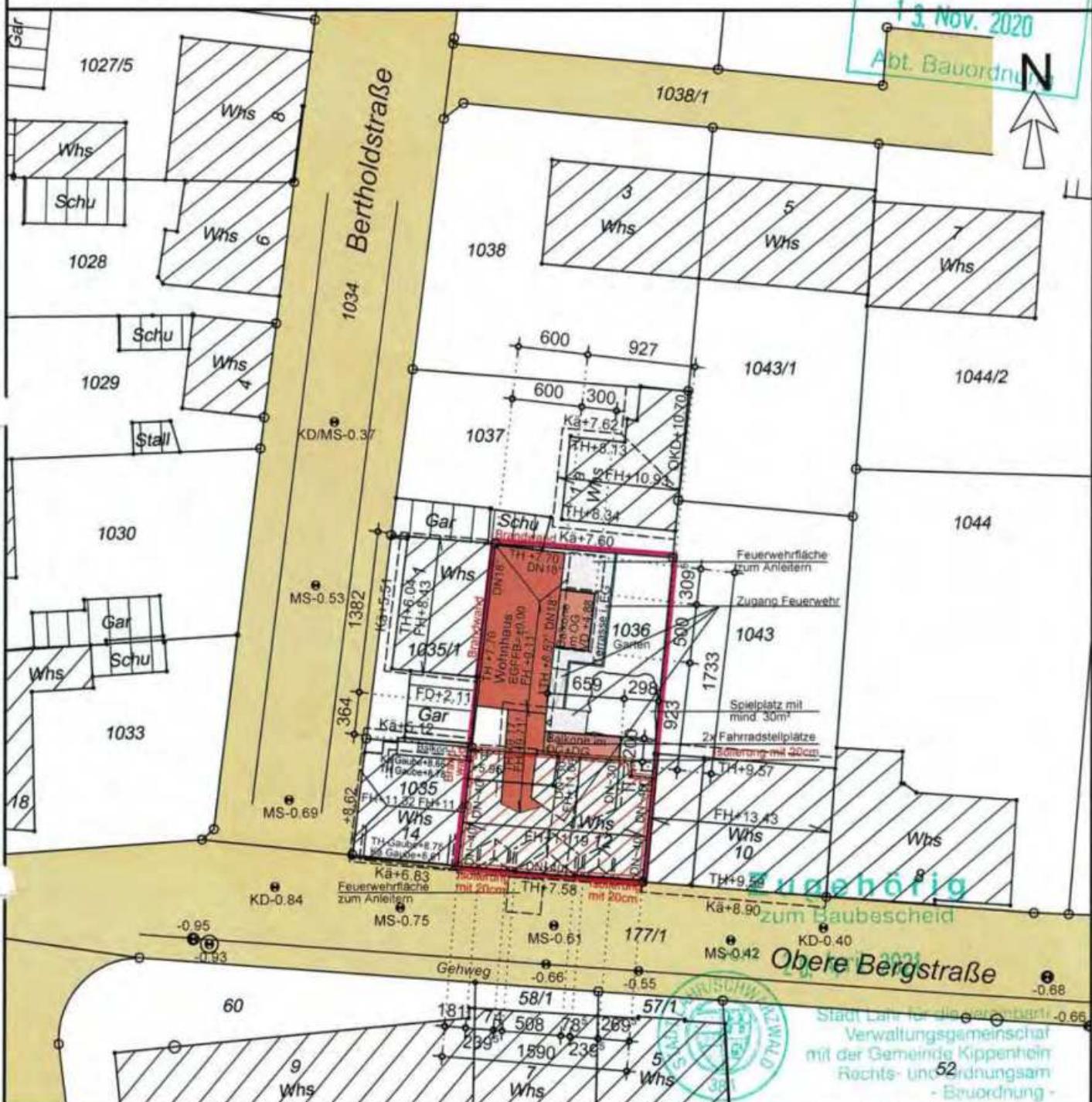
## ZEICHN. TEIL zum Bauantrag (§4 LBOVVO)

## DECKBLATT

19 Nov. 2020

Abt. Bauordnung

N



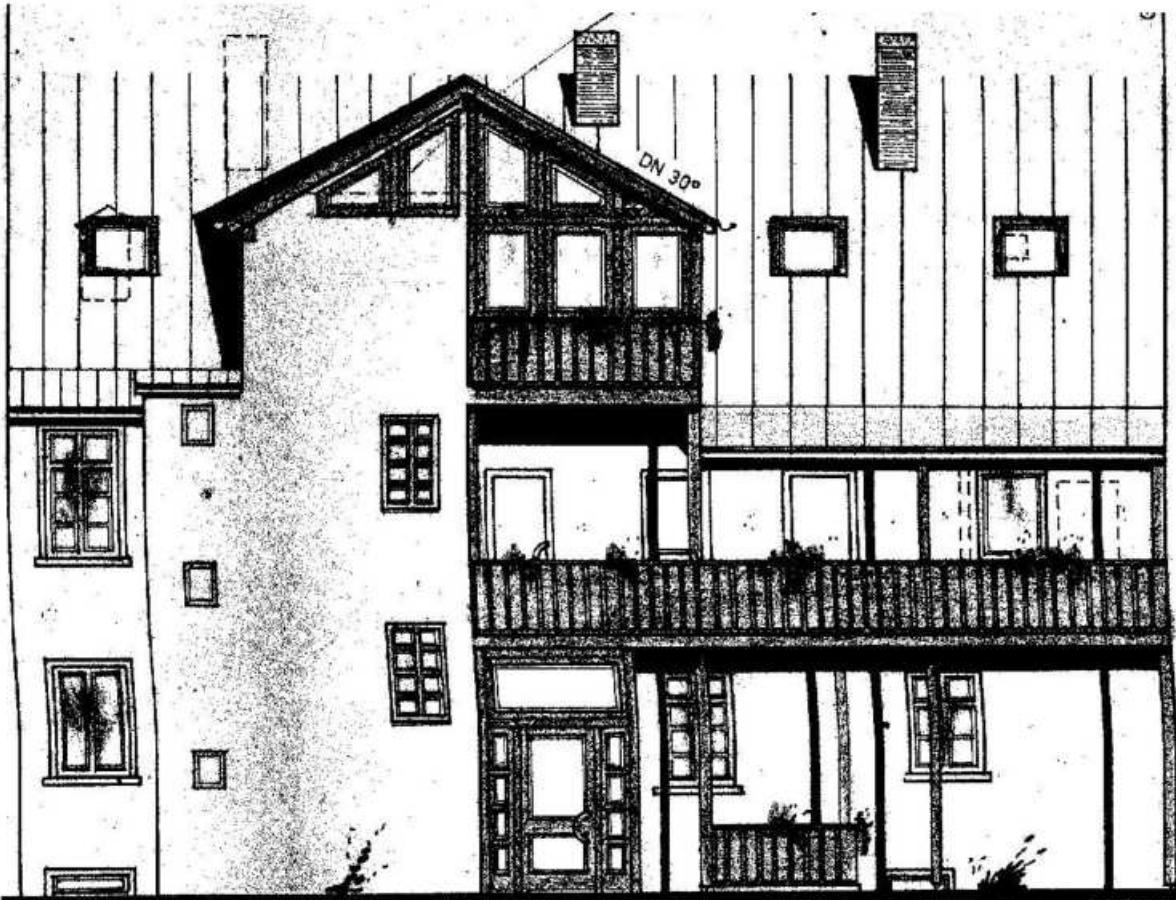
1. Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. (§4 Abs.2 LBOVVO)  
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich
  2. Der Lageplan ist nach §4 Abs.4 bis 7 LBOVVO bearbeitet  
Merdingen, den 28.10.2020

M = 1 : 500

## Entwurfsverfasser:

Stadt Lahr für alle erreichbar  
Verwaltungsgemeinschaft  
mit der Gemeinde Kippeneim  
Richts- und <sup>52</sup>Burdungsamt  
- Bewoerbung -

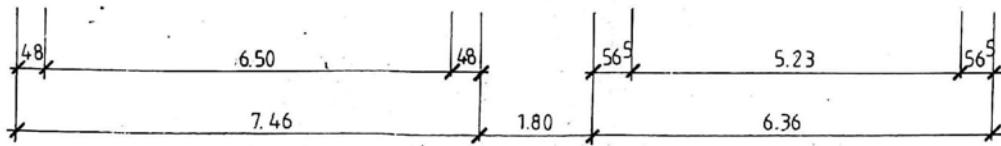
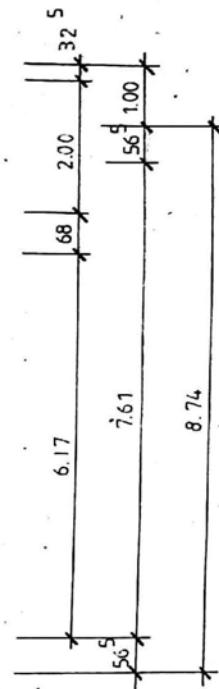
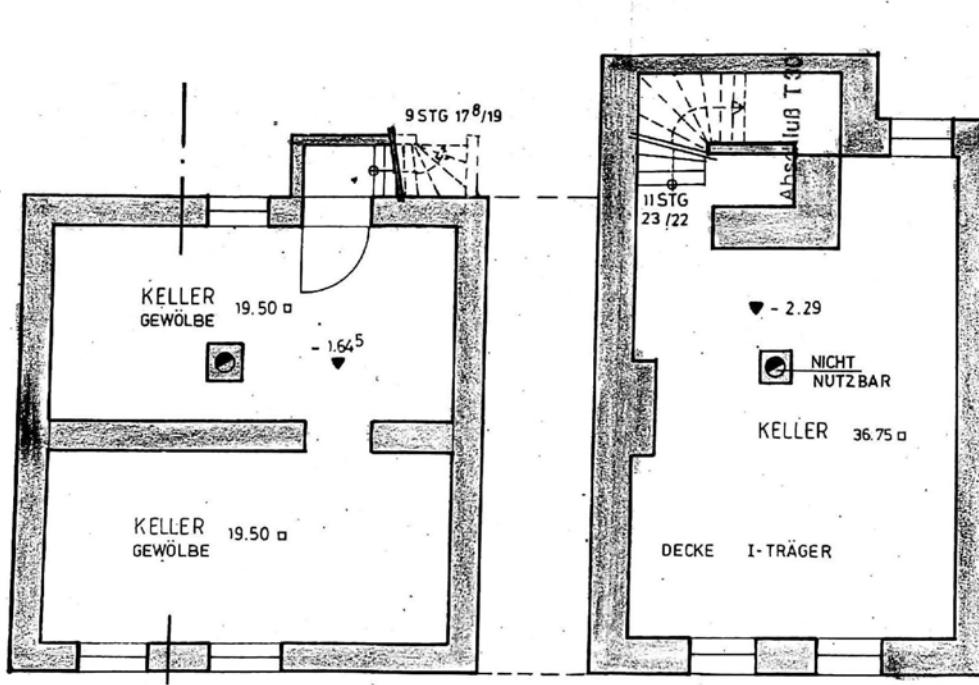
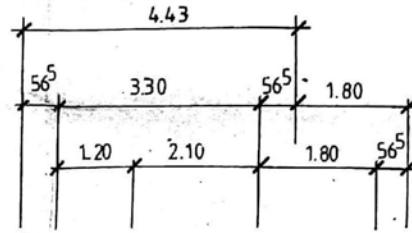
## Ansicht Gartenseite



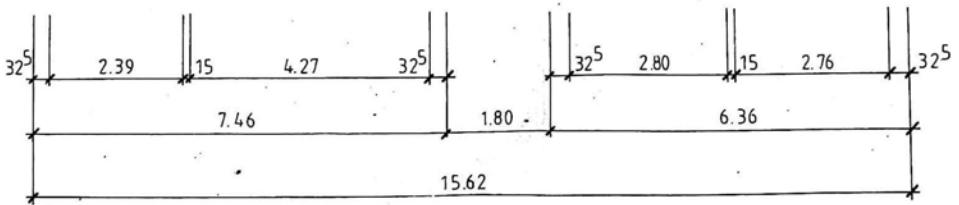
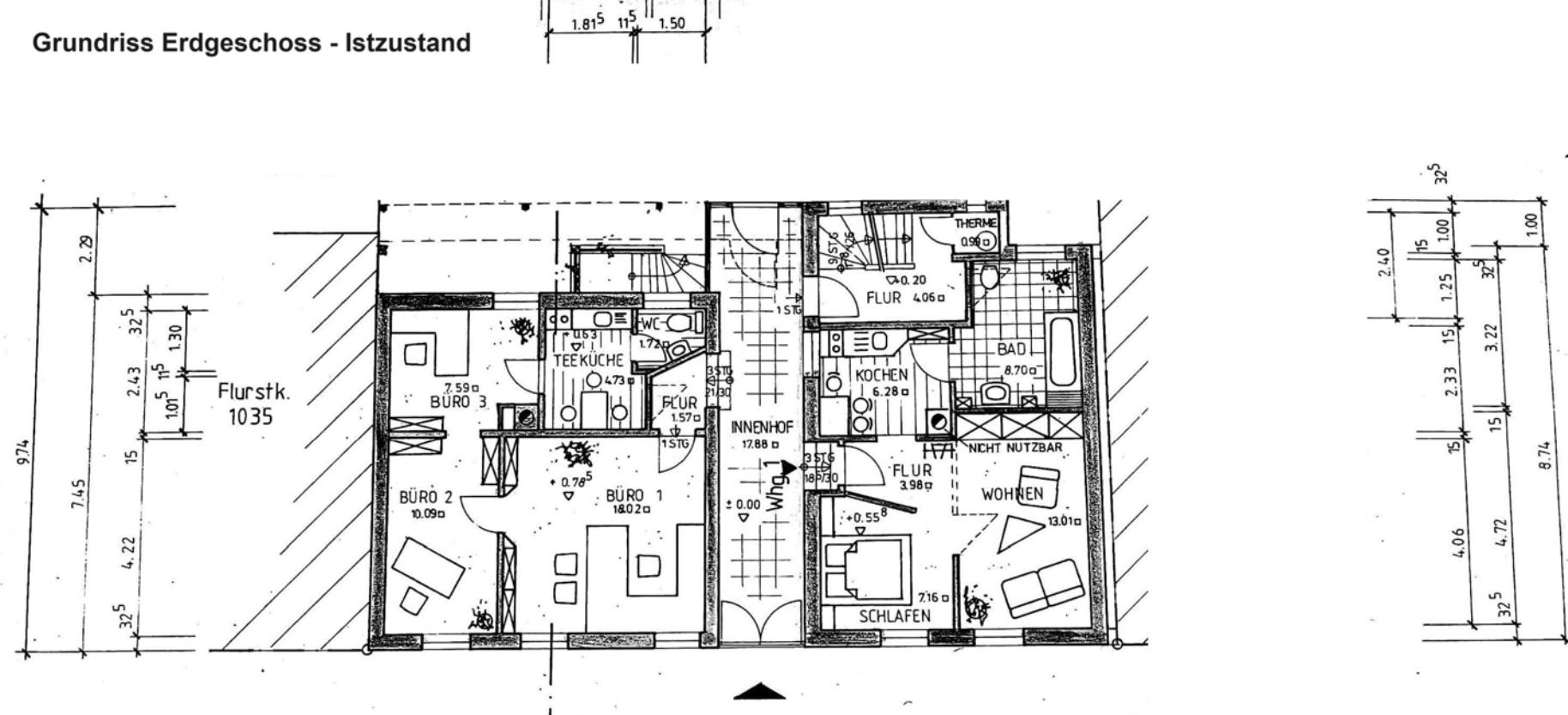
Ansicht Straßenseite



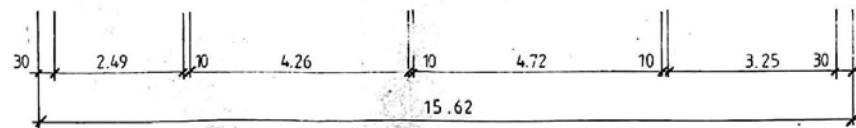
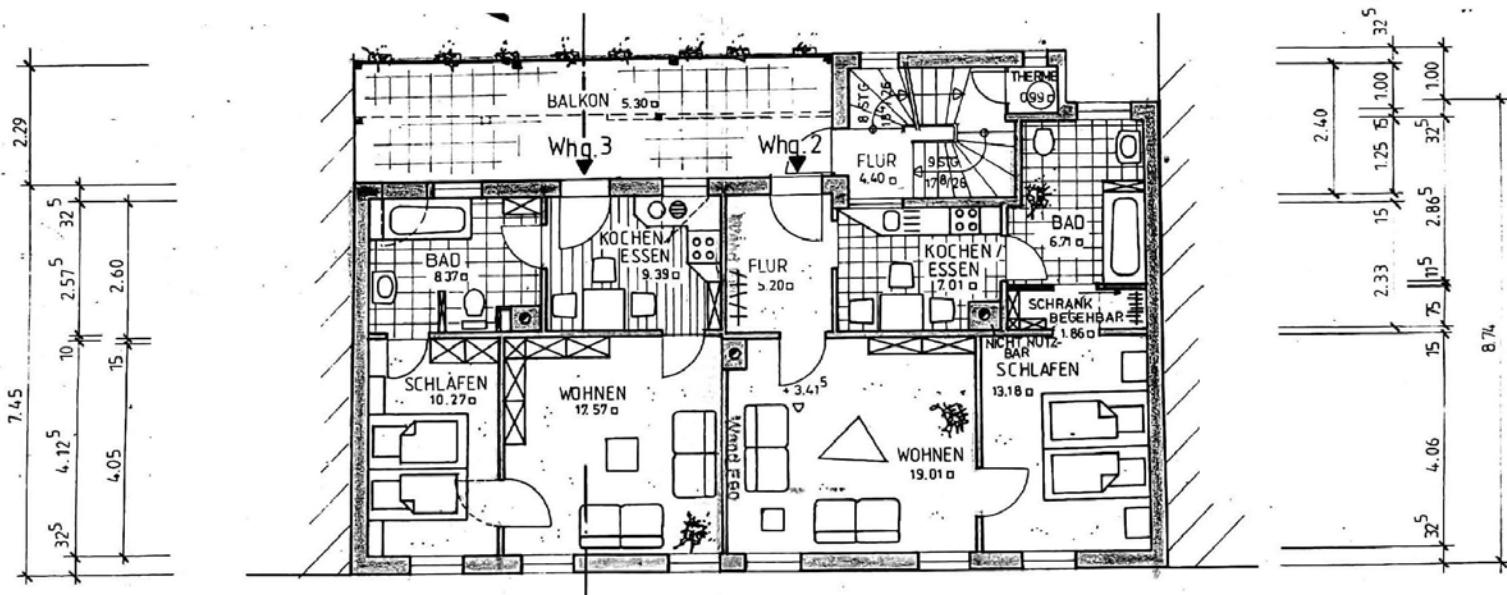
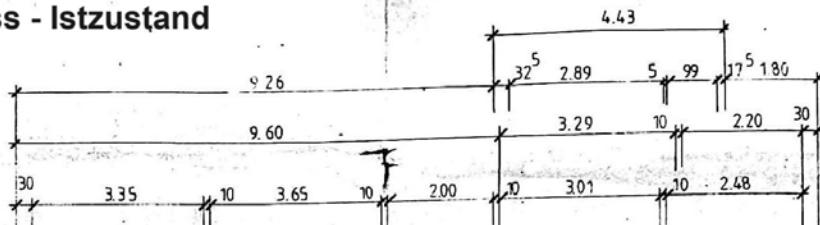
## Grundriss Keller - Istzustand



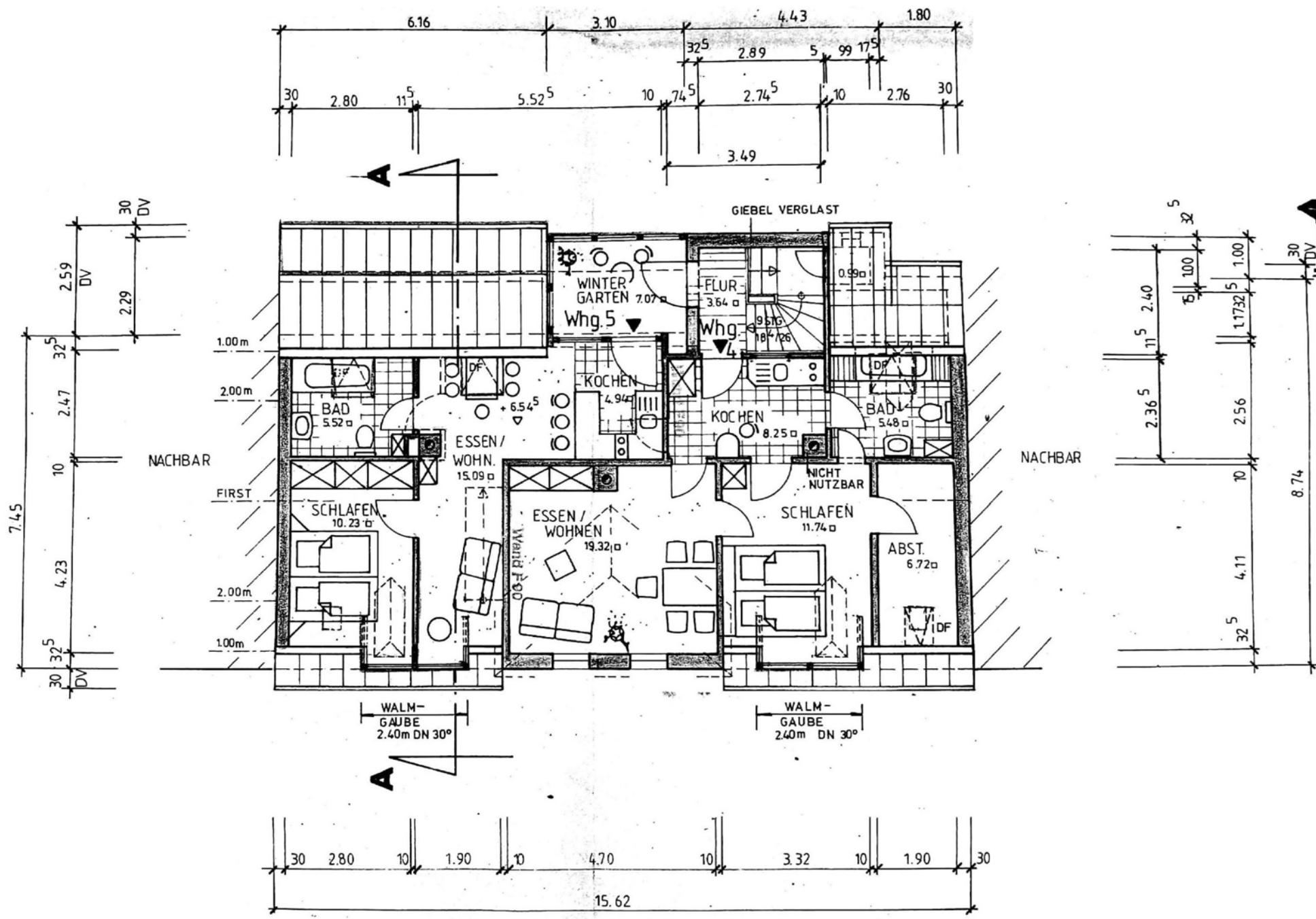
## **Grundriss Erdgeschoß - Istzustand**



# Grundriss Obergeschoss - Istzustand



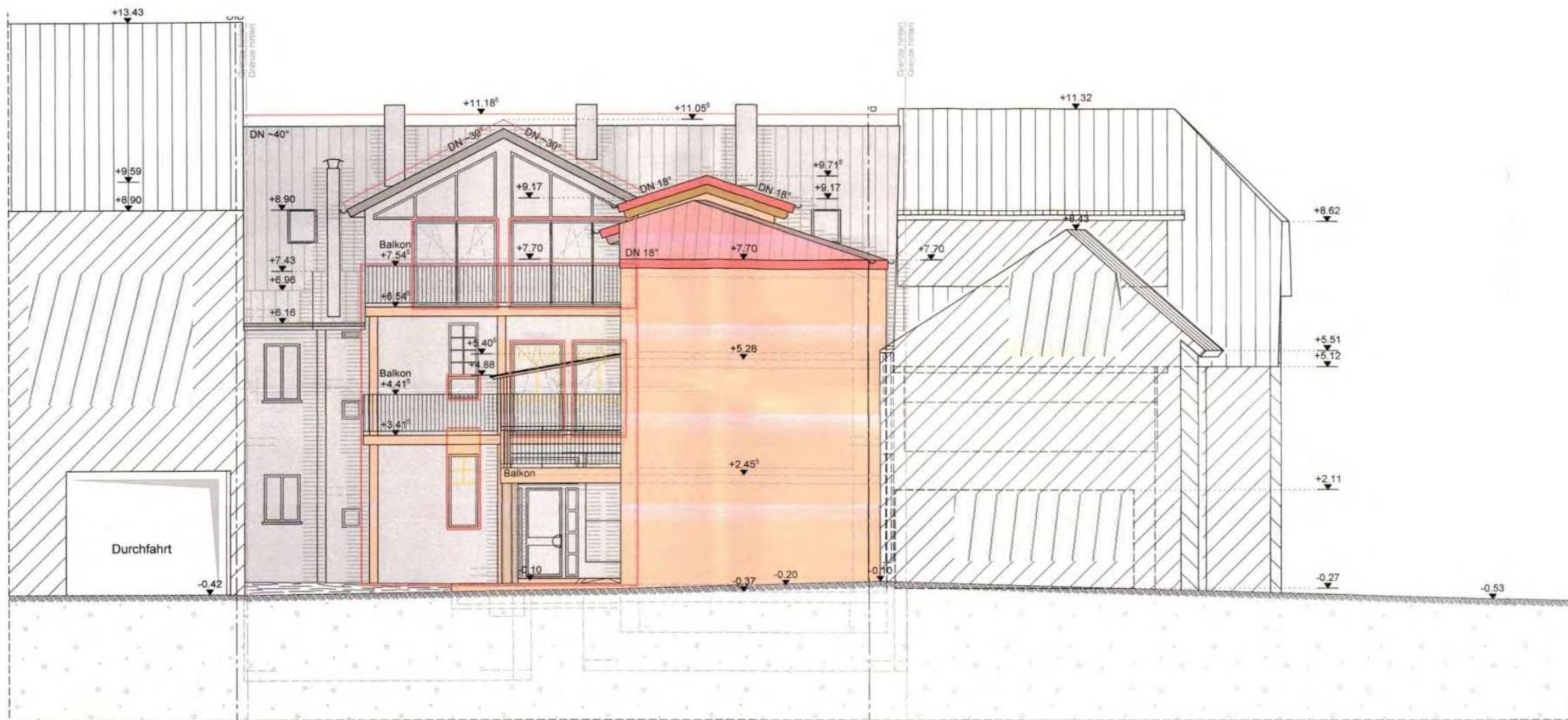
## **Grundriss-Dachgeschoss-Istzustand**



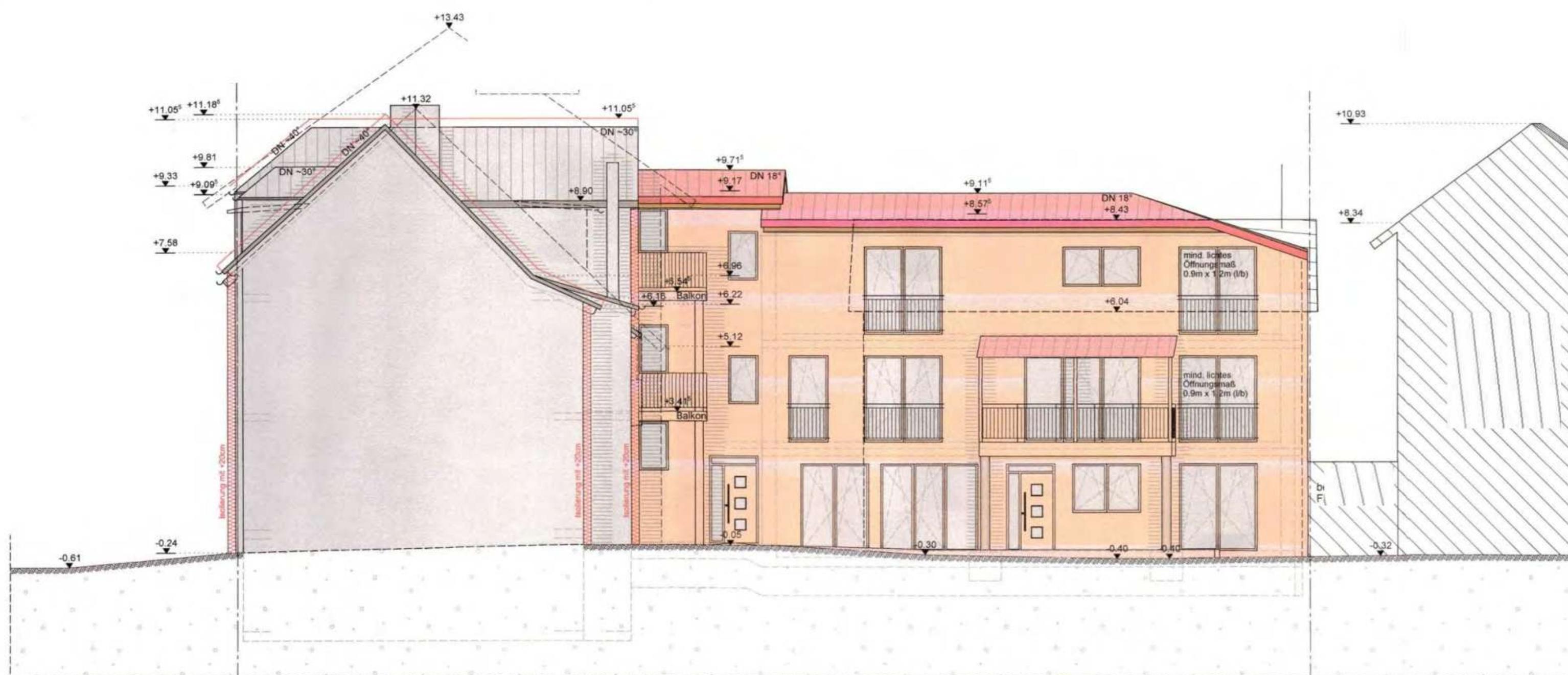
**Ab hier folgen die  
Pläne der  
genehmigten Baugenehmigung.**

**Die Genehmigung wurde auf die  
Erweiterung von insgesamt  
7 Wohnungen genehmigt.**

Ansicht Nord M. 1:100



Ansicht Ost M. 1:100



Ort, Datum, Unterschrift (Herr Julian Sutter)

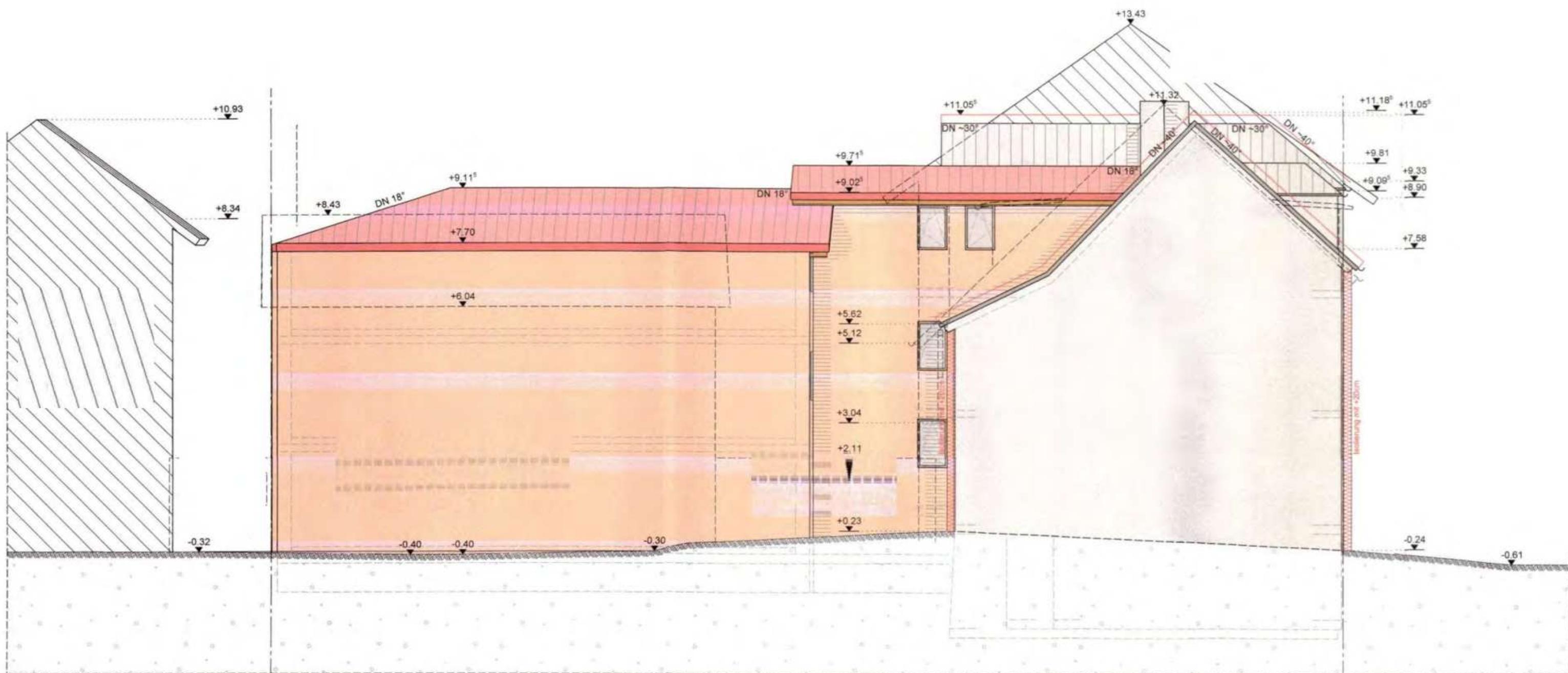
# BAUGESUCH

Bauvorhaben:  [REDACTED]	
Ulrich-Bergstraße 12, 7. Ost-W. 1030, 77555 Lahr	
Bauteil: Ansicht Nord, Ansicht Ost	Datum: 13.12.19
	Maßstab: 1:100
	Plangröße: DIN A2
	Plan-Nr.: BG-06
[REDACTED]	

Ansicht Süd M. 1:100



Ansicht West M. 1:100



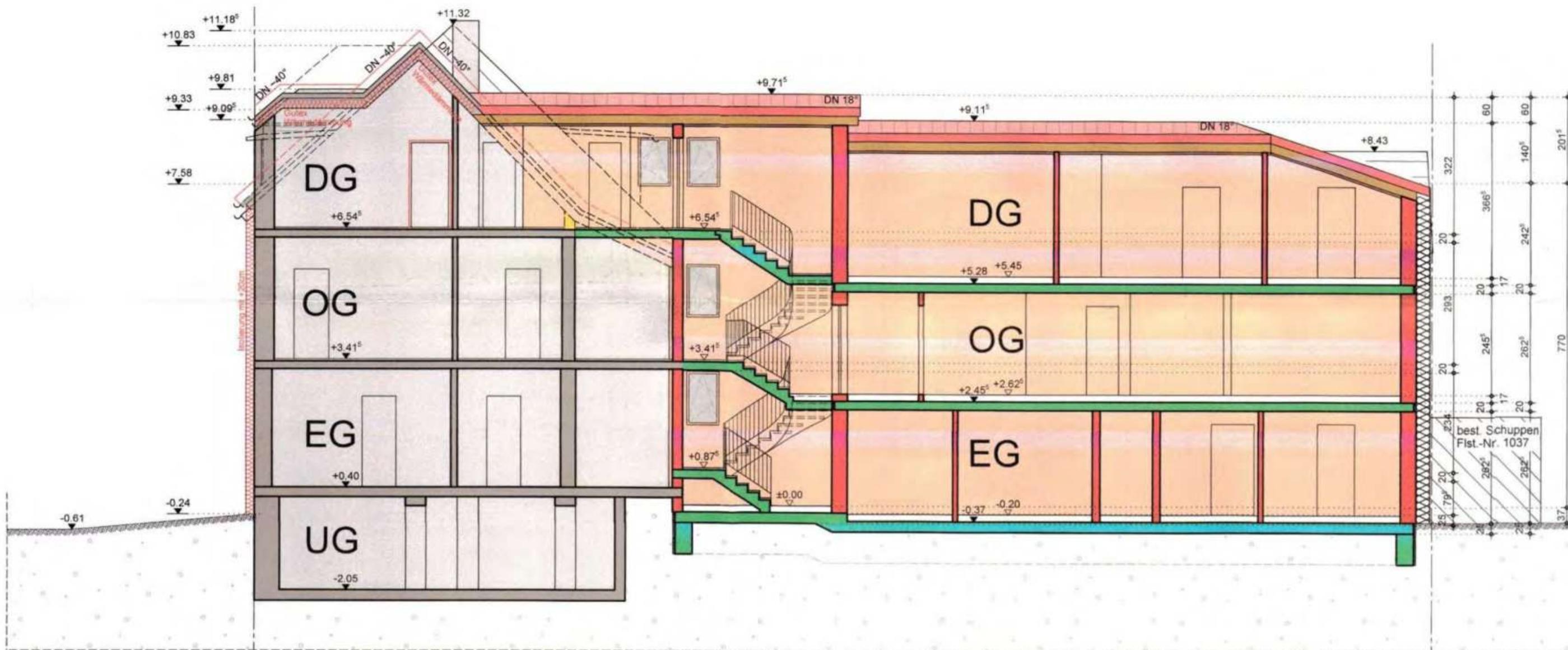
Zugehörig  
zum Baubescheid  
vom  
20. April 2021  
Stadt Laahr für die vereinbarte  
Verwaltungsgemeinschaft  
der Gemeinde Kippenheim  
Rechts- und Ordnungsamt  
- Bauordnung -



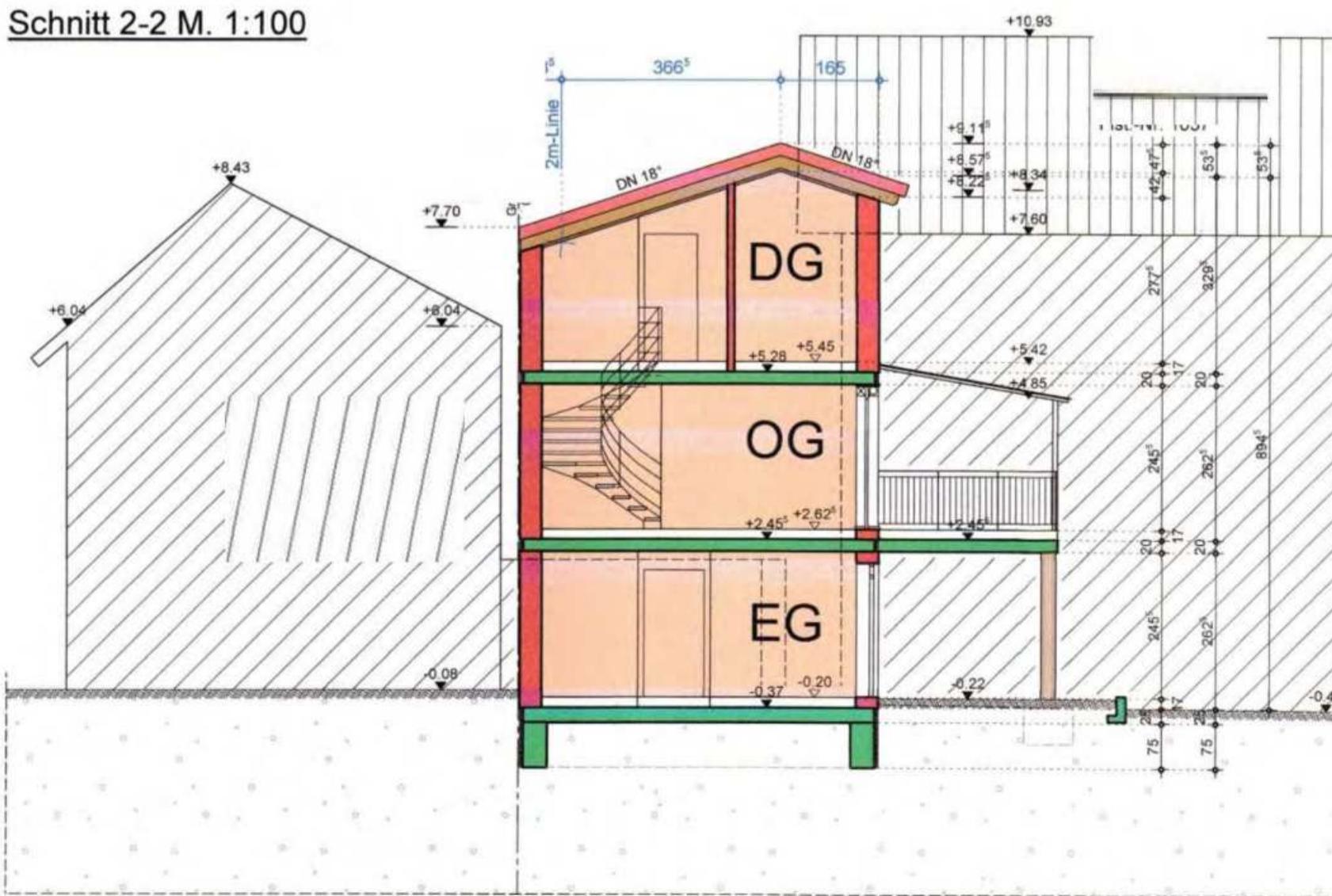
Ort, Datum, Unterschrift (Herr Julian Sutter)

## BAUGESUCH

Schnitt 1-1 M. 1:100



Schnitt 2-2 M. 1:100



Zugehörig  
zum Baubescheid

20 April 2021

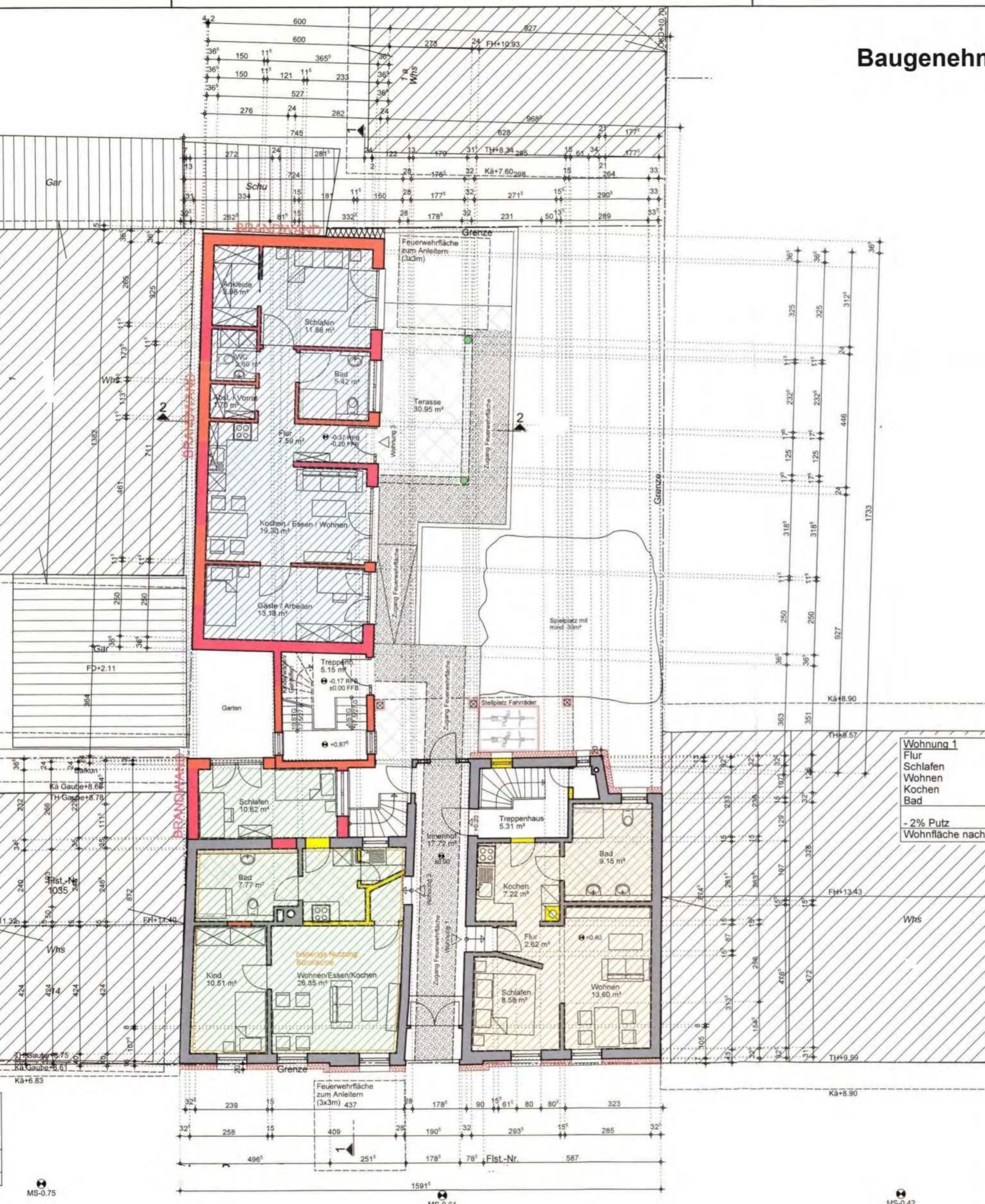


Stadt Lahr für die vereinbarte  
Verwaltungsgemeinschaft  
mit der Gemeinde Kuppenheim  
Rechts- und Ordnungsamt  
- Bauordnung -

## BAUGESUCH

H/B = 430 / 594 (0.35m<sup>2</sup>)

# Baugenehmigung-Erdgeschoss



DECKBLATT

13. Nov. 2020

Abt. Bauordnung

Zugehörig  
zum Baubescheid

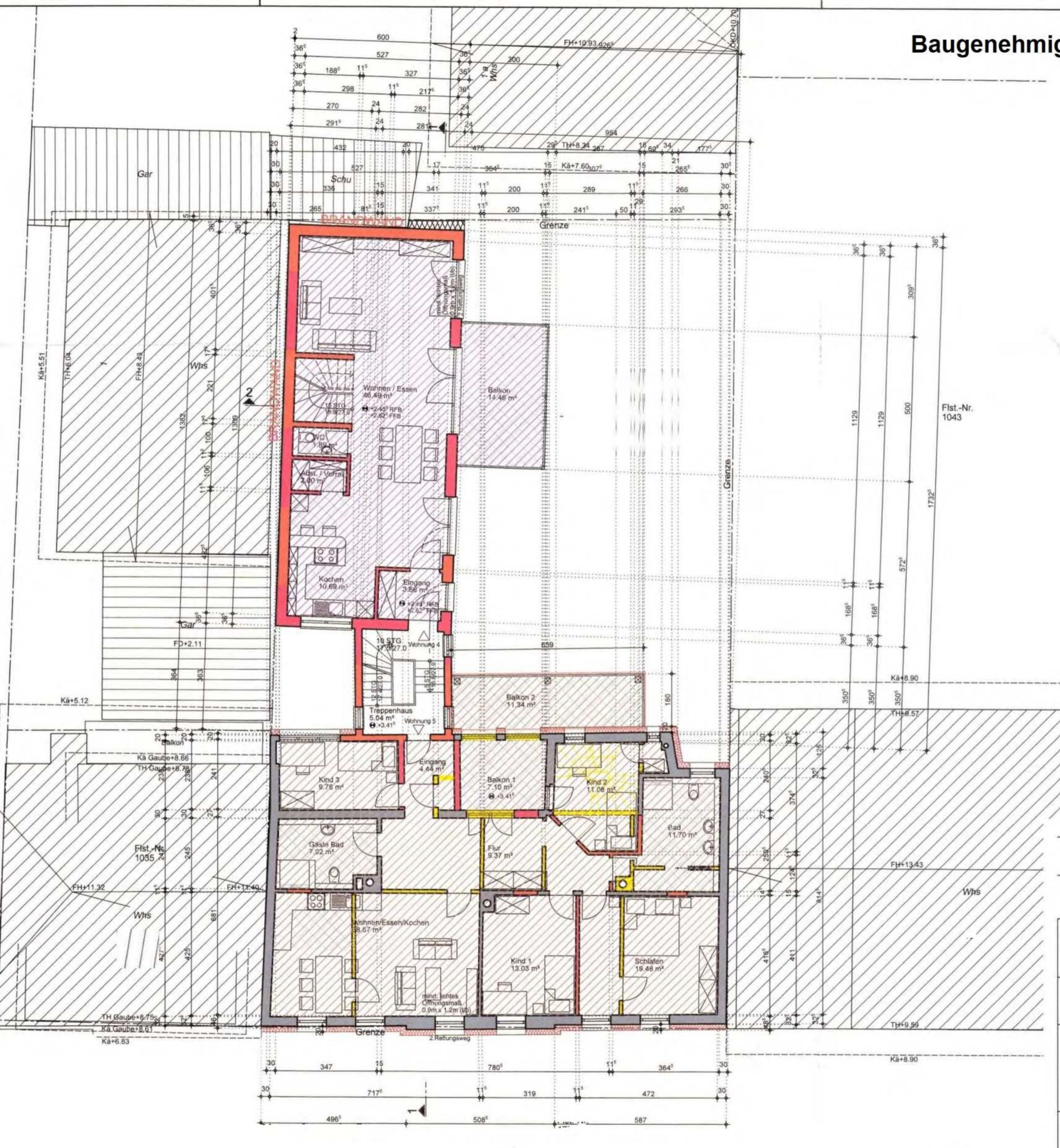
vom  
21. April 2021

Wts  
Stadt Lahr für die vereinheitl.  
Verwaltungspolizeidienst  
mit der Gemeinde Immenheim  
Rechts- und Ordn.-beamte  
Beurkundung

Wohnung 1	
Flur	2.62 m <sup>2</sup>
Schlafen	8.58 m <sup>2</sup>
Wohnen	13.60 m <sup>2</sup>
Kochen	7.22 m <sup>2</sup>
Bad	9.15 m <sup>2</sup>
- 2% Putz	41.17 m <sup>2</sup>
	-0.82 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche nach DIN 277 40.35 m <sup>2</sup>

Bauteil: Erdgeschoss	Projekt-Nr.:	18-0045	Datum:	28.10.20
	Plangröße:	DIN A2	Maßstab:	1:100
	Index:	a	Plan-Nr.:	BG-02

# Baugenehmigung - Obergeschoss



DECKBLATT  
13. Nov. 2020  
Abt. Bauordnung

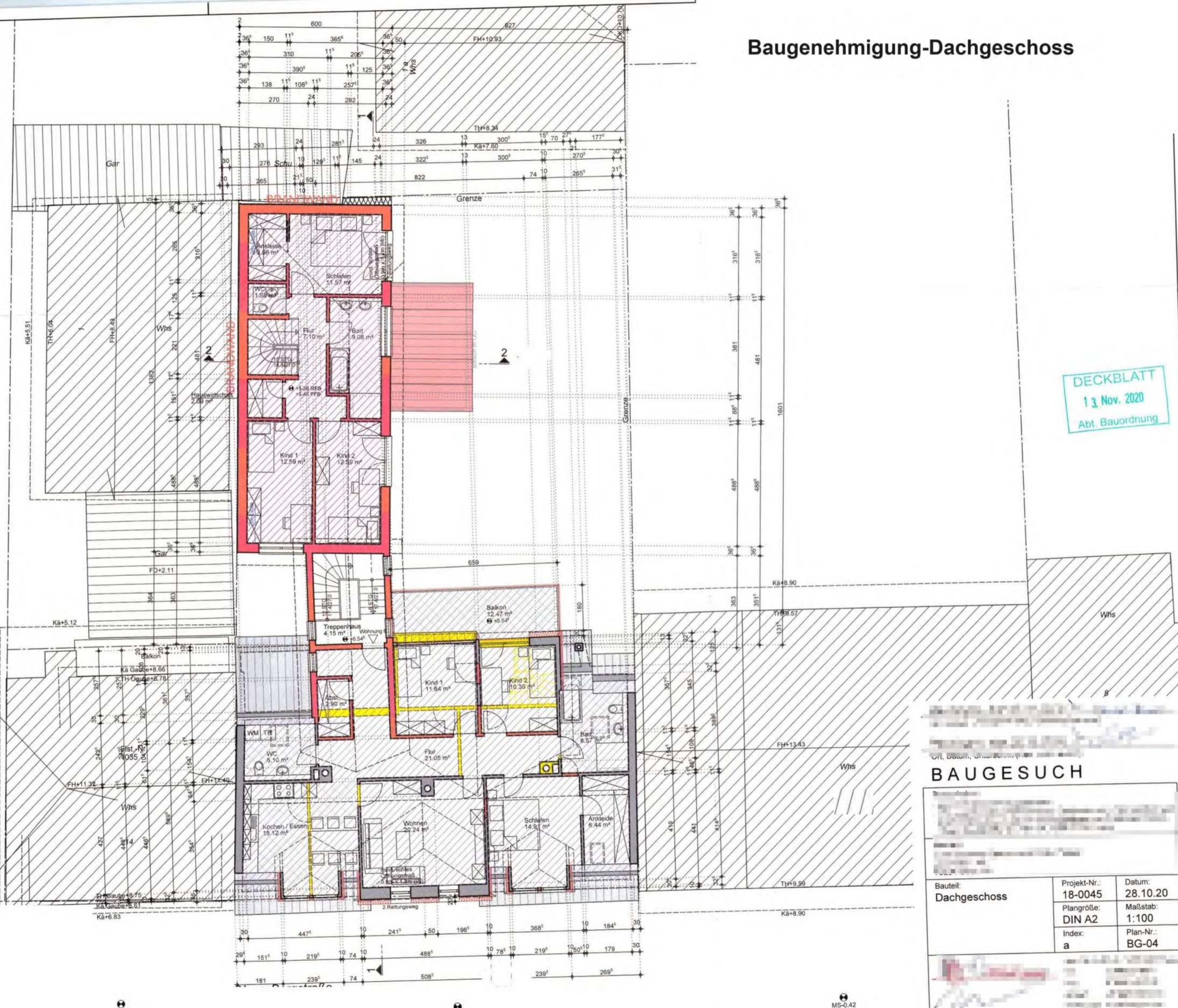
Zugehörig  
zum Baukonzern



# AUGESUCH



# Baugenehmigung-Dachgeschoß



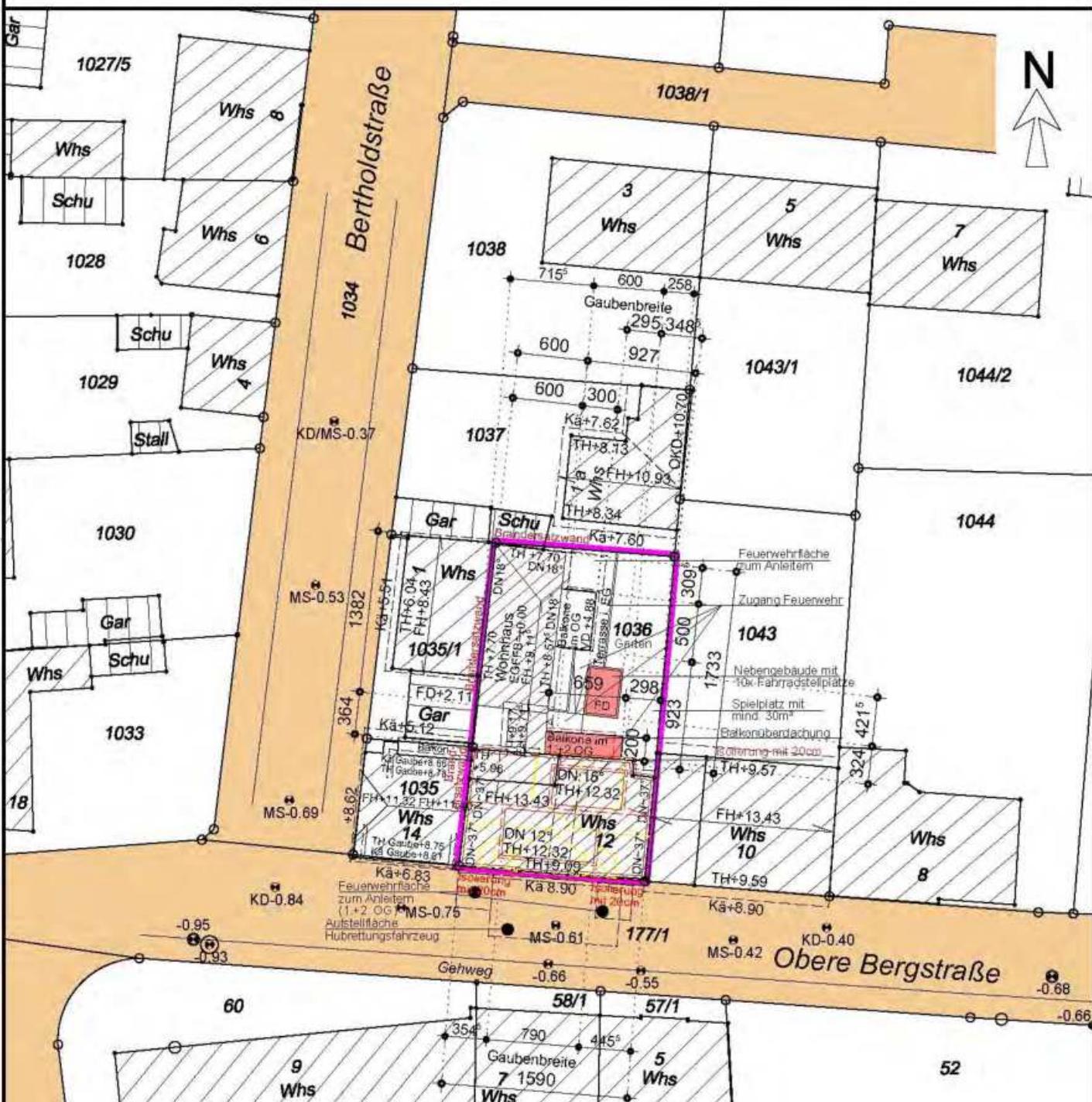
**Ab hier folgen die  
Pläne der  
Baugenehmigungserweiterung.**

**Der Eigentümer hat die zusätzliche Änderung  
der Baugenehmigung von 7 Wohnungen  
auf 10 Wohngen beantragt, so dass die Wohnungen  
insgesamt kleiner werden. Die Genehmigung der  
Erweiterungsplanung auf 10 Wohnungen soll zeitnah  
erfolgen.**

# Baugenehmigungserweiterung - Lageplan

Landkreis: Ortenaukreis  
Stadt: Lahr  
Gemarkung: Lahr

## LAGEPLAN



1. Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. (§4 Abs.2 LBOVVO)  
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich
  2. Der Lageplan ist nach §4 Abs.4 bis 7 LBOVVO bearbeitet

M = 1 : 500

### Entwurfsverfasser:



#### Lageplanfertiger

Ansicht Nord M. 1:100



Ansichten Nord + Ost M. 1:100

Ansicht Ost M. 1:100



## BAUGESUCH

Bauvorhaben:  
Aufstockung- und Umbau eines bestehenden Gebäudes sowie  
Umbau eines genehmigten jedoch noch nicht ausgeführten  
Bauantrages mit dem AZ: 20200007/0025 Ko in ein 10-Familien-  
wohnhaus sowie Errichtung zweier Schleppgauben und  
Neubau eines Nebengebäudes für Fahrräder.  
Obere Bergstraße 12, Flst.-Nr. 1036, 77933 Lahr

Bauherr:

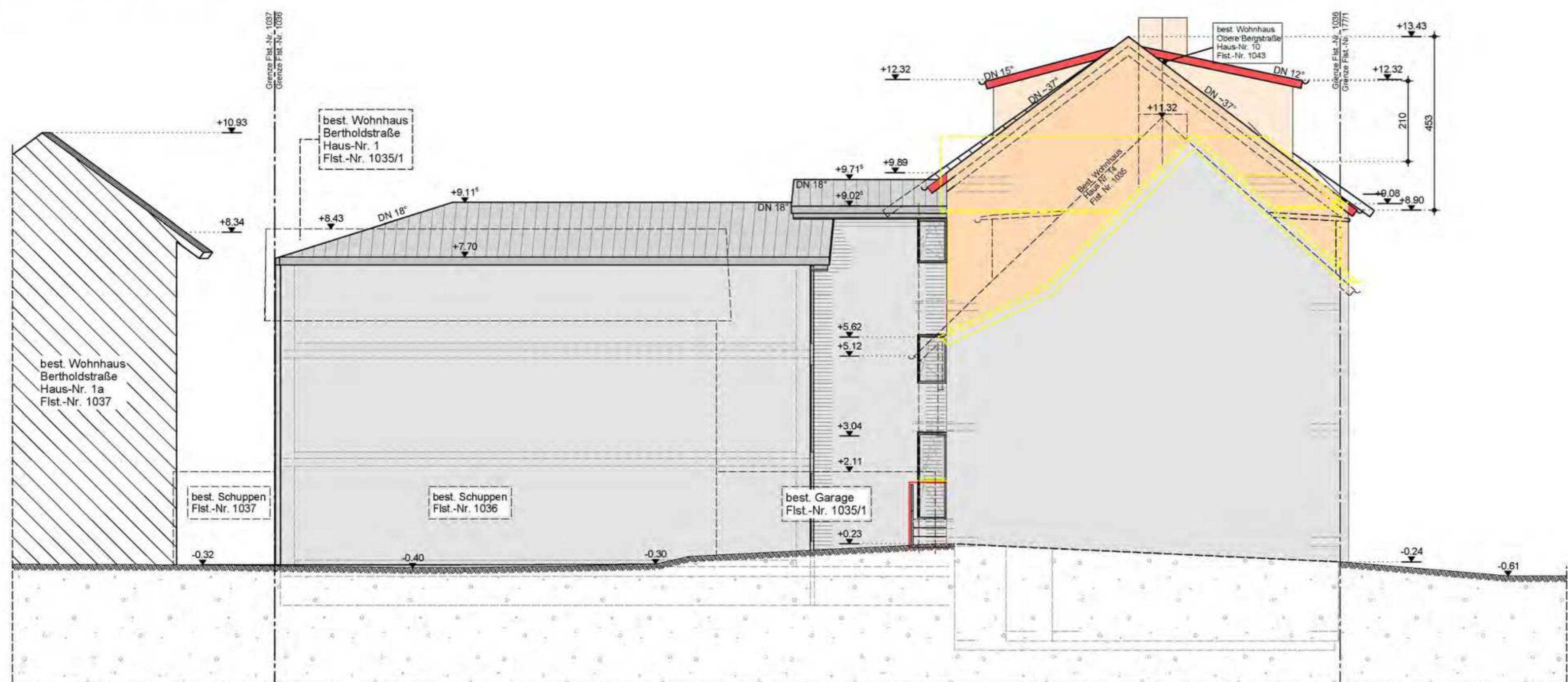
Bauteil: Ansichten Nord und Ost	Projekt-Nr.: <b>18-0045</b>	Datum: <b>18.08.25</b>
	Plangröße: <b>DIN A2</b>	Maßstab: <b>1:100</b>
	Index:	Plan-Nr.: <b>BG-07</b>

Ansicht Süd M. 1:100



Ansichten Süd + West M. 1:100

Ansicht West M. 1:100

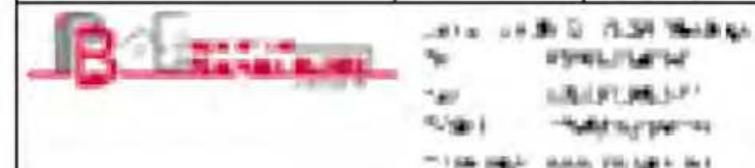


## BAUGESUCH

Bauvorhaben:  
Aufstockung- und Umbau eines bestehenden Gebäudes sowie Umbau eines genehmigten jedoch noch nicht ausgeführten Bauantrages mit dem AZ: 20200007/0025 Ko in ein 10-Familienwohnhaus sowie Errichtung zweier Schleppgauben und Neubau eines Nebengebäudes für Fahrräder, Obere Bergstraße 12, Fist.-Nr. 1036, 77933 Lahr

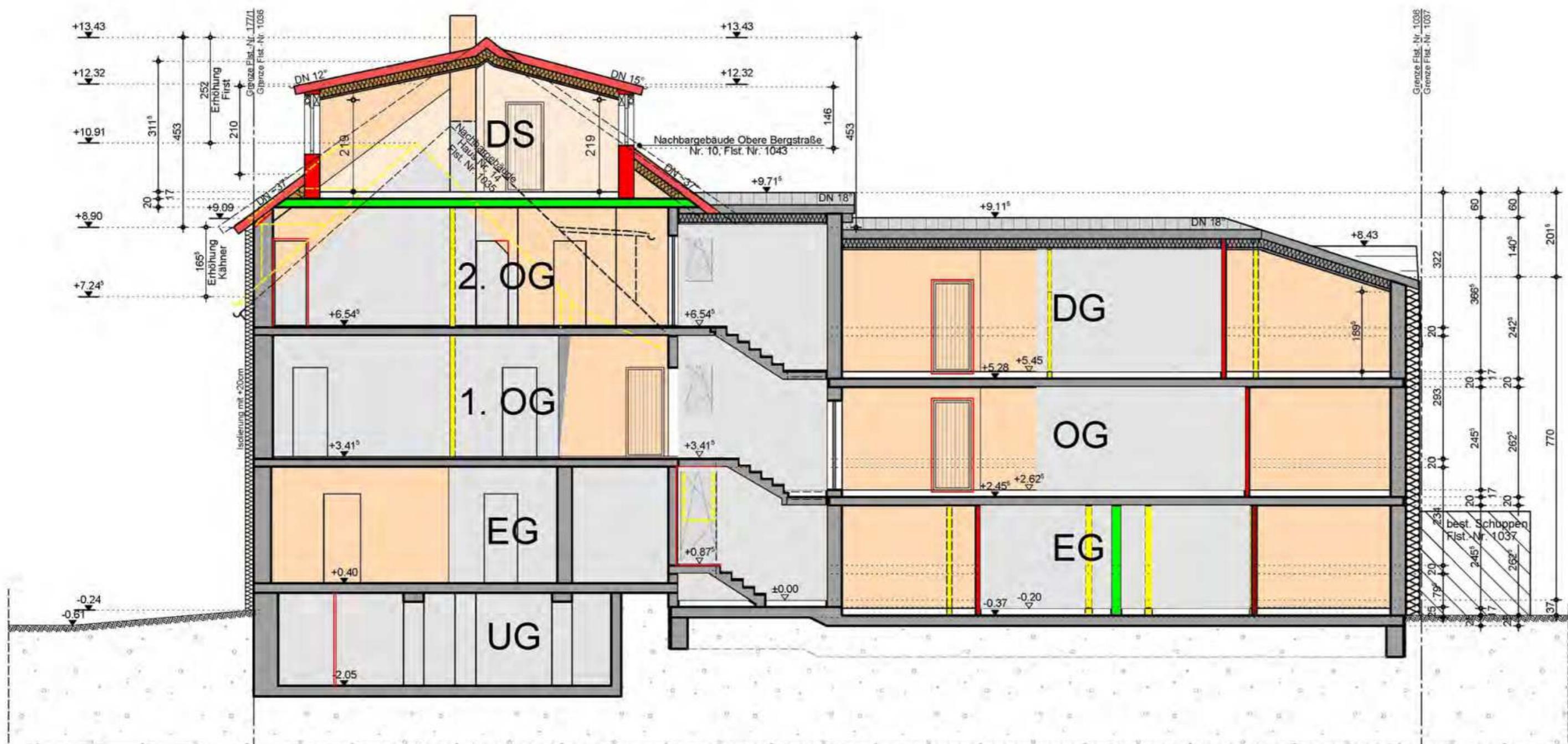
Bauherr:

Bauteil:	Projekt-Nr.:	Datum:
Ansicht Süd, Ansicht West		18-0045      18.08.25
Plangröße:	Maßstab:	DIN A2      1:100
Index:	Plan-Nr.:	BG-08

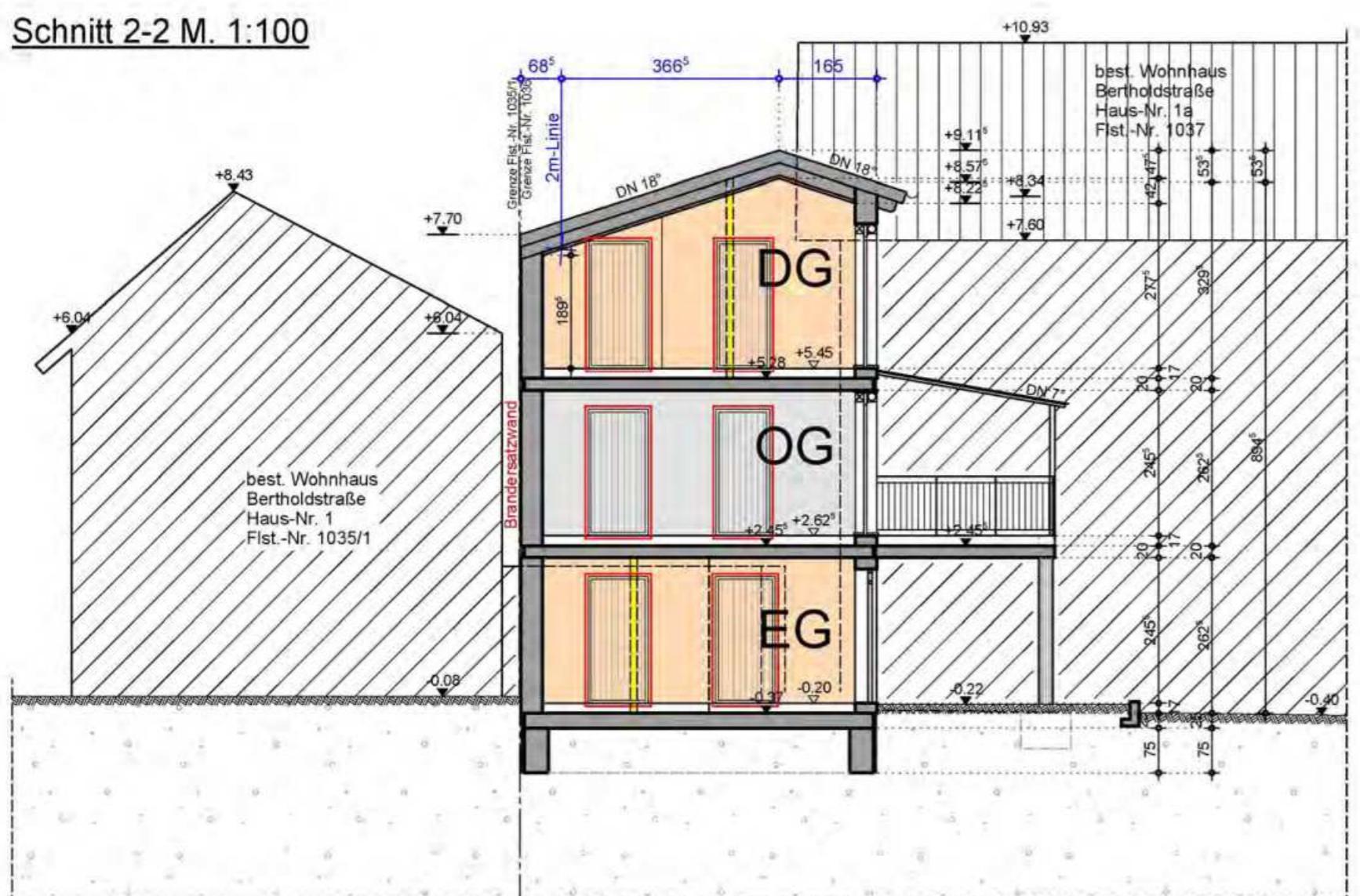


## Schnitt 1-1 M. 1:100

## Schnitte M. 1:100



Schnitt 2-2 M. 1:100

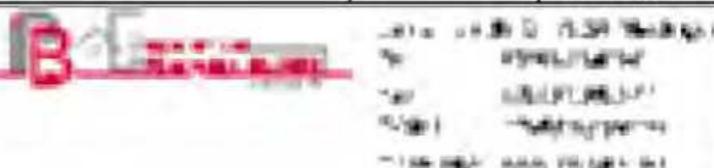


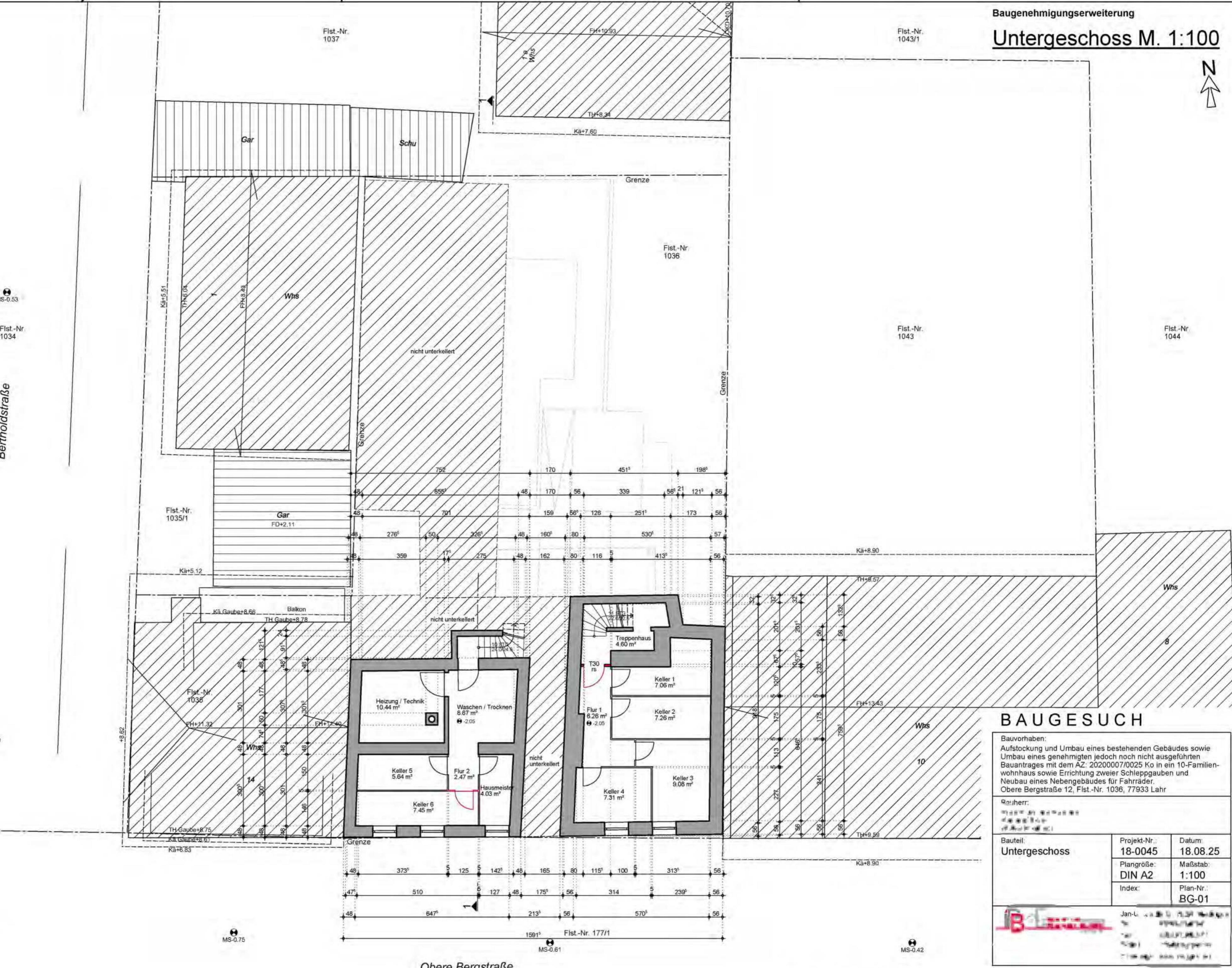
# BAUGESUCH

Bauvorhaben:  
Aufstockung- und Umbau eines bestehenden Gebäudes sowie  
Umbau eines genehmigten jedoch noch nicht ausgeführten  
Bauantrages mit dem AZ: 20200007/0025 Ko in ein 10-Familien-  
wohnhaus sowie Errichtung zweier Schleppgauben und  
Neubau eines Nebengebäudes für Fahrräder.  
Obere Bergstraße 12, Flst.-Nr. 1036, 77933 Lahr

Bauherr:

Bauteil: <b>Schnitte</b>	Projekt-Nr.: <b>18-0045</b>	Datum: <b>18.08.25</b>
	Plangröße: <b>DIN A2</b>	Maßstab: <b>1:100</b>
	Index:	Plan-Nr.: <b>BG-06</b>





## **BAUGESUCH**

Bauvorhaben:  
Aufstockung und Umbau eines bestehenden Gebäudes sowie  
Umbau eines genehmigten jedoch noch nicht ausgeführten  
Bauantrages mit dem AZ: 20200007/0025 Ko in ein 10-Familien-  
wohnhaus sowie Errichtung zweier Schleppgauben und  
Neubau eines Nebengebäudes für Fahrräder.  
Obere Bergstraße 12, Flst.-Nr. 1036, 77933 Lahr

Reinherr:

Bauteil: <b>Untergeschoss</b>	Projekt-Nr.: <b>18-0045</b>	Datum: <b>18.08.25</b>
Plangröße: <b>DIN A2</b>	Maßstab: <b>1:100</b>	
Index:	Plan-Nr.: <b>BG-01</b>	

Jan-L	Jan-M	Feb-M	Mar-M
100%	100%	100%	100%
100%	100%	100%	100%
100%	100%	100%	100%
100%	100%	100%	100%

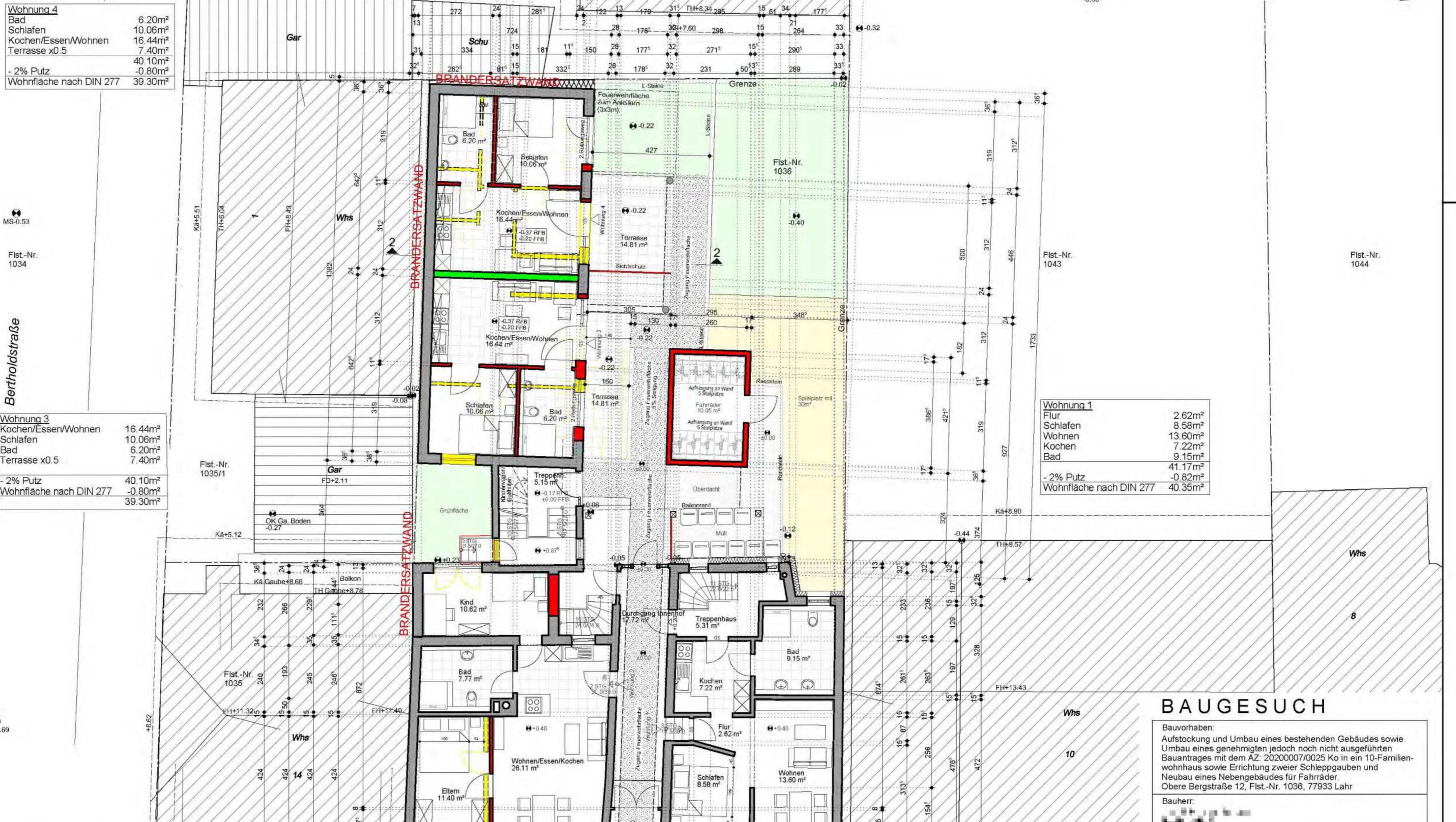
Baugenehmigungserweiterung  
Erdgeschoss M. 1:100

N

<b>Wohnung 4</b>	
Bad	6.20m <sup>2</sup>
Schlafen	10.06m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	16.44m <sup>2</sup>
Terrasse x0.5	7.40m <sup>2</sup>
- 2% Putz	-0.80m <sup>2</sup>
Wohnfläche nach DIN 277	39.30m <sup>2</sup>



<b>Wohnung 3</b>	
Kochen/Essen/Wohnen	16.44m <sup>2</sup>
Schlafen	10.06m <sup>2</sup>
Bad	6.20m <sup>2</sup>
Terrasse x0.5	7.40m <sup>2</sup>
- 2% Putz	-0.80m <sup>2</sup>
Wohnfläche nach DIN 277	39.30m <sup>2</sup>

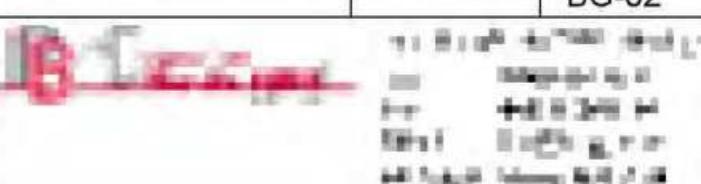


**BAUGESUCH**

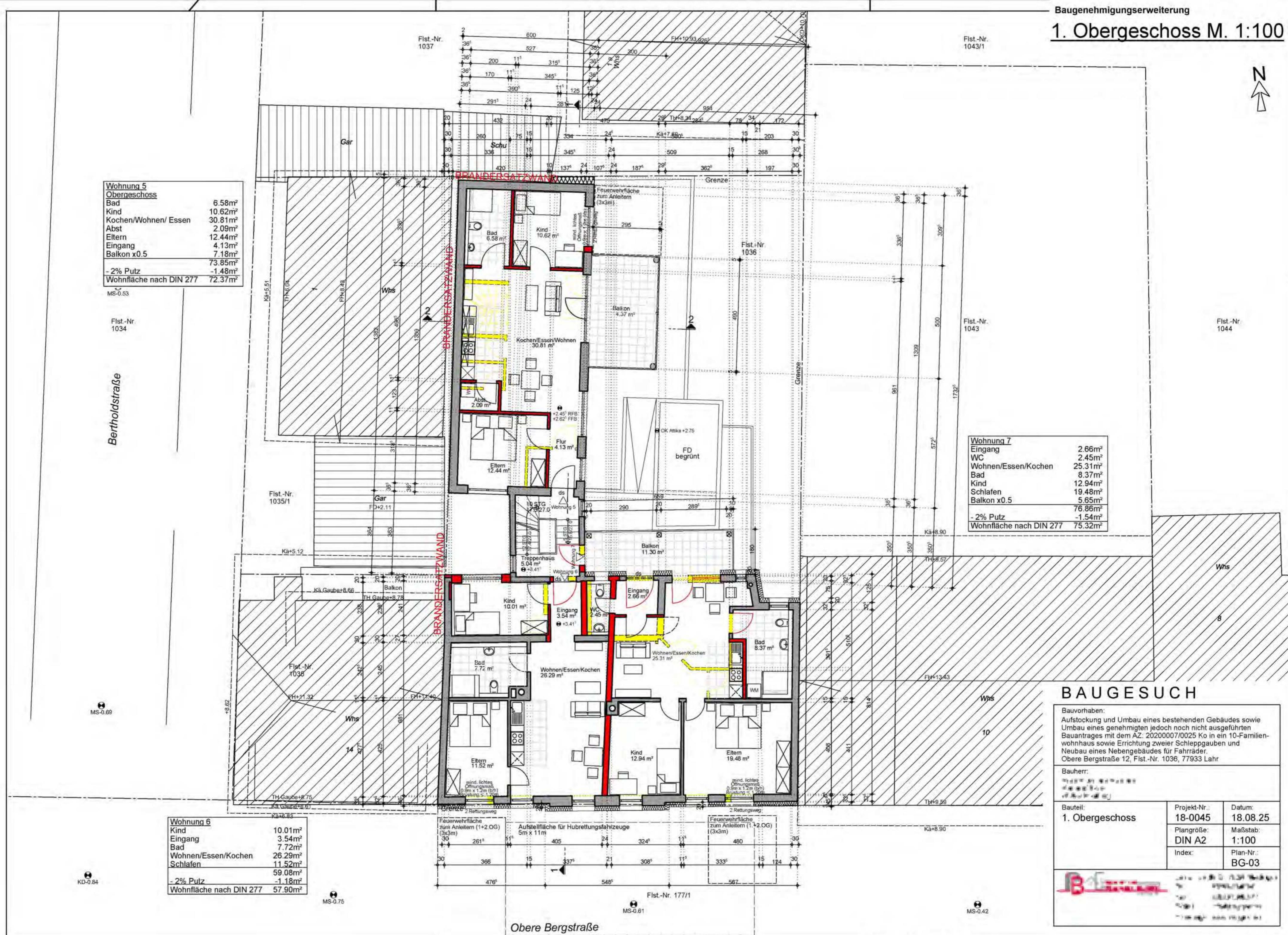
Bauvorhaben:  
Aufstockung und Umbau eines bestehenden Gebäudes sowie  
Umbau eines genehmigten jedoch noch nicht ausgeführten  
Bauantrages mit dem AZ: 20200007/0025 Ko in ein 10-Familien-  
wohnhaus sowie Errichtung zweier Schleppgauben und  
Neubau eines Nebengebäudes für Fahrräder.  
Obere Bergstraße 12, Flist.-Nr. 1036, 77933 Lahr

Bauherr:

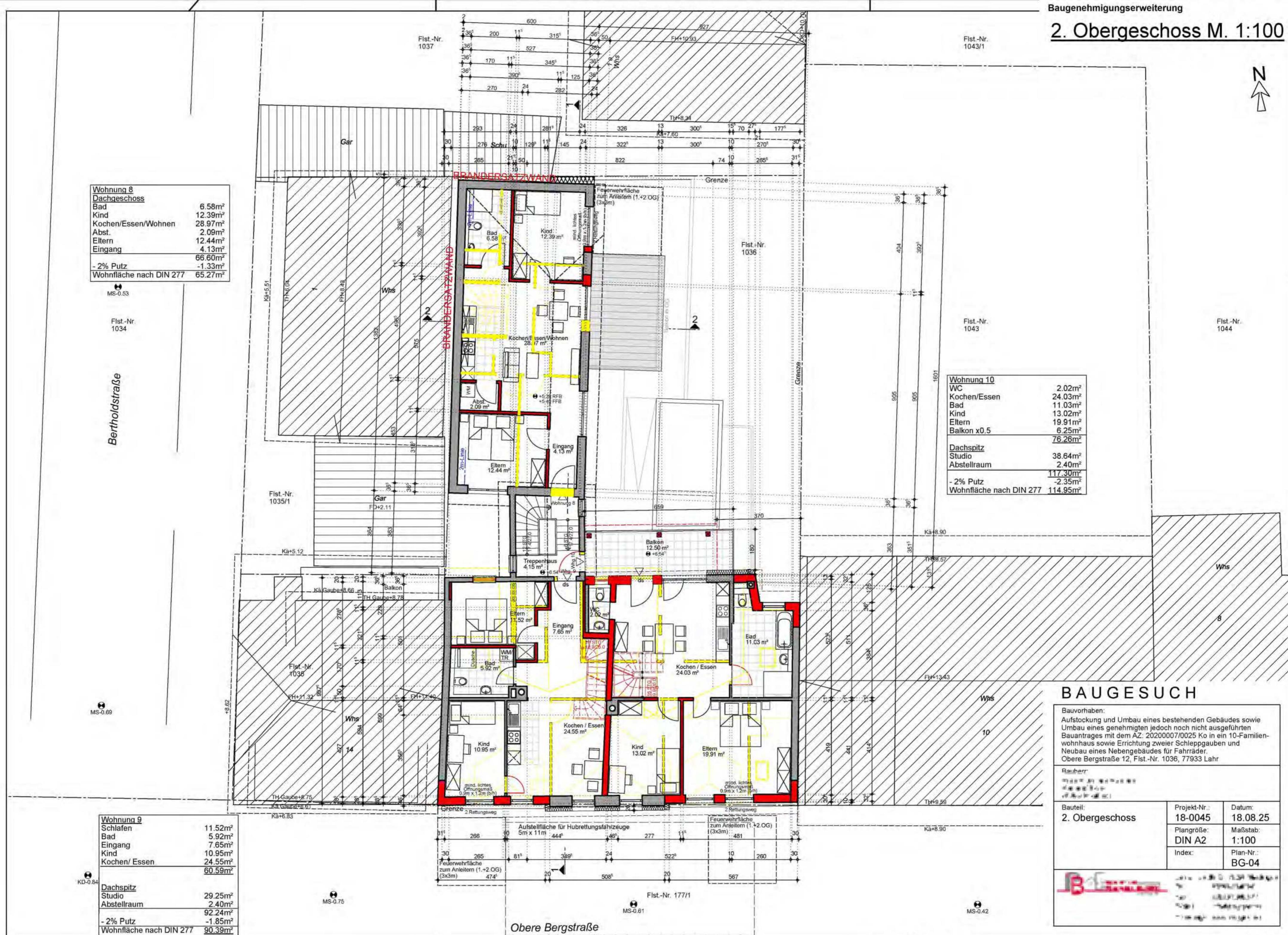
Bauteil:	Projekt-Nr.:	Datum:
Erdgeschoss	18-0045	18.08.25
Plangröße:	DIN A2	Maßstab: 1:100
Index:	BG-02	Plan-Nr.:



N



N





# Sie wollen eine Immobilie verkaufen ?

Rufen Sie uns an und informieren Sie sich über unseren unschlagbaren Verkaufsservice.

Dieser umfasst u.a. eine Wertermittlung persönlich durch

Herrn Tobias Kessler

(Dipl. Sachverständigen (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Mieten und Pachten).

Zusätzlich wickeln wir den Gesamtverkauf für Sie von der Wertermittlung, über das objektorientierte Marketing, bis zum Notartermin und der Schlüsselübergabe mit Zwischenablesung für Sie ab. Gerne beraten wir Sie kostenfrei und unverbindlich.



Tobias Kessler

**Tobias Kessler**

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

[www.kesslerimmobilien.de](http://www.kesslerimmobilien.de)



0761- 211 97 79



Folge uns auf Instagram  
und Facebook und entdecke neue  
Objekte bevor diese veröffentlicht  
werden !



[www.instagram.com/kessler\\_immobiliens](https://www.instagram.com/kessler_immobiliens)



[www.facebook.com/kesslerimmo](https://www.facebook.com/kesslerimmo)



**Tobias Kessler**

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

[www.kesslerimmobilien.de](http://www.kesslerimmobilien.de)



0761- 211 97 79



Don't wait to buy real estate.



Tobias Kessler

Buy Real Estate and wait.