

Denkmalgeschütztes Wohn- & Geschäftshaus im Herzen von Lahr auf VHB



Standort: 77933 Lahr , Schwarzwald

Mehrfamilienhaus / Haus

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Zimmer: 10
- Wohnfläche ca.: 468,00 m²
- Grundstücksfläche ca.: 541,00 m²
- Baujahr: 1895
- Zustand: Saniert

Kaufpreis: 950.000,00 €

Es wird eine Maklerprovision in Höhe von 4,76% einschl. MwSt. (aktuell 19%) berechnet. Die Provision ist mit dem Datum des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Mehrfamilienhaus
Wohnfläche (ca.)	468,00 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	541,00 m ²
Zimmer	10
Objektzustand	Saniert
Anzahl Etagen	4
Stellplatzanzahl	7

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis	nicht notwendig
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Sat TV
- Einbauküche
- Keller, Unterkellert (Voll)
- Autobahnanschluß, Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten, öffentl. Verkehrsmittel, Schule, Zentrum
- Frei werdend
- Satteldach

OBJEKTBESCHREIBUNG

Das um ca. 1895 massiv erbaute und 2005 umfangreich sanierte Wohn- und Geschäftsgebäude steht heute unter Denkmalschutz und verfügt über 10 Zimmer, verteilt auf ca. 468m² (Wohn)Fläche.

Bei der Sanierung im Jahr 2005 wurden augenscheinlich die Fenster, die Gas-Therme sowie das Dach saniert und auch teilweise die Versorgungsleitungen erneuert.

Die gute Grundrisskonzeption auf 3 Etagen mit gutem Nutzwert verteilt sich wie folgt:

Das Erdgeschoss bietet auf ca. 172m² Fläche eine ehemalige gastronomische Lokalität mit separatem Eingang, wird heute jedoch als Büro, Schulungs- und Besprechungsraum genutzt. Hier befinden sich auch größere Sanitäreanlagen.

Im 1. Obergeschoss befindet sich eine 4-Zimmer-Wohnung, gleichfalls mit ca. 172m² Fläche, welche zur Zeit aber vollständig als Büro genutzt wird.

Im 2. Obergeschoss befindet sich eine 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 124m², welche mit dem Kauf der Immobilie bezugsfrei werden wird. Diese wurde im Jahr 2005 ebenfalls saniert.

Das Dachgeschoss ist nur über eine Leiter zugänglich und stellt daher keinen Wohnraum dar, bietet jedoch sehr viel zusätzlichen Stauraum und Nutzfläche.

Der Keller ist von außen zugänglich und könnte z. B. als Wein- und/oder Lagerkeller sehr gut genutzt werden.

Vor dem Haus befindet sich ein gepflasterter Hof mit ca. 7 PKW-Stellplätzen.

Das Gebäude ist größtenteils unterkellert und bietet hier viel weiteren Stauraum.

DER KAUFPREIS IST VHB !!!

Konnte ich Ihr Interesse wecken?

Dann freue ich mich sehr auf Ihre schriftliche Kontaktanfrage.

LAGEBESCHREIBUNG

Die Immobilie befindet sich mitten im Herzen von Lahr.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und alle Arten von Schulen finden Sie direkt in Lahr. Der nächste Supermarkt ist in ca. 5 Gehminuten erreichbar. Zur Innenstadt sind es ca. 10 Minuten zu Fuß.

Zur A5-Anschlußstelle Lahr sind es ca. 10 Fahrminuten mit Anbindung Richtung Karlsruhe und Freiburg / Basel.

AUSSTATTUNG

Die ehemalige Gaststätte (EG) im Bistrostil hat eine gute Raumkonzeption. Es sind wesentliche Teile denkmalgerecht saniert, so z. B. die gusseiserne Raumsäule, die Wandverkleidungen sowie der Parkettboden.

Besonders hervorzuheben ist die Aussparung im Eingangsbereich, welche mit einer Glasplatte versehen wurde und man einen freien Blick in den (Wein)Keller hat.

Schmiedeeiserne Fenstergitter ergänzen das historische Ambiente mit wundervollen Stilmitteln.

Auch die Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss sind mit repräsentativen Denkmalobjekten versehen. So z. B. eine gusseiserne Säule, Deckenmalereien, einen Erker sowie einen Zierbalkon und historische Wandvertäfelungen.

Die Wohnräume im 2. Obergeschoss wurden erst im Zuge der Sanierung im Jahr 2005 ausgebaut. Hier überwiegt ganz klar die Moderne.

SONSTIGES

HINWEIS: Wir arbeiten grundlegend OHNE Bieterverfahren!

MAKLERPROVISION

Es wird eine Maklerprovision in Höhe von 4,76% einschl. MwSt. (aktuell 19%) berechnet. Die Provision ist mit dem Datum des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

KORREKTHEIT DER ANGABEN

Ich weise darauf hin, dass die im Exposé genannten Informationen und Angaben zum Objekt ausdrücklich unverbindlich sind und nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Für die im Exposé genannten Angaben bin ich auf die Auskünfte des Verkäufers/Vermieters/Verwalters/Auftraggebers etc. angewiesen. Diese an mich übermittelten Angaben sind nicht zwangsläufig durch mich auf Richtigkeit hin überprüft worden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben übernehme ich daher nicht!

Es obliegt jedem meiner Kunden, die Angaben selbst auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen und es steht jedem frei auf eigene Rechnung einen entsprechenden Sachverständigen zu beauftragen.

Ich weiß darauf hin, dass ich als Immobilienmakler KEIN Sachverständiger bin.

Als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossen Kaufvertrag oder der schriftlich abgeschlossene Mietvertrag.

GELDWÄSCHEGESETZ

Gemäß §2 Abs. 1 Nr. 14 und §10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) ist Kienle Immobilien - Thomas Kienle Einzelunternehmung, Winkel 7, 77654 Offenburg als Immobilienmakler dazu verpflichtet, bereits bei der Anbahnung einer Geschäftsbeziehung die Identität der Vertragspartner festzustellen, zu prüfen, zu dokumentieren und zu archivieren. Hierzu bringen Sie zum Besichtigungstermin bitte immer ein gültiges, amtliches Ausweisdokument mit.



Wohnzimmer



Zimmer



Essbereich in der Küche



Küche



Badezimmer



Badewanne



Dusche



Schlafzimmer



Denkmal



Denkmal



Historische Decken



Historische Türe



Ihr Ansprechpartner:

Thomas Kienle
Immobilienmakler

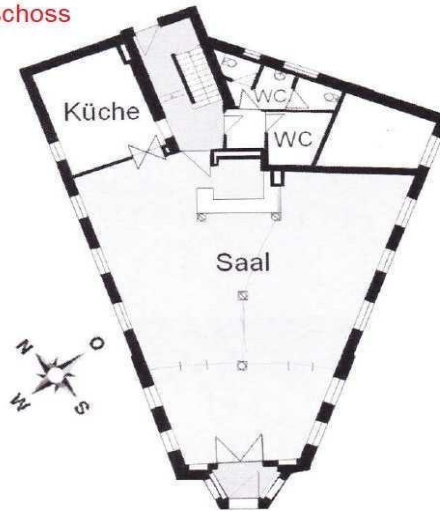
Winkel 7
77654 Offenburg/Zell-Weierbach

Tel: 0781 / 47 43 48 05
Mobil: 0176 / 80 60 18 66
eMail: Thomas.Kienle@Kienle-Immobilien.de
www.kienle-immobilien.de

Ansprechpartner Kienle, Thomas

GRUNDRISS

Erdgeschoss



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr, die m² Angaben sind ca.-Werte.

Saal	ca. 127 m ²
Küche	ca. 18 m ²
WC-Anlagen	ca. 24 m ²
Windfang	ca. 3,68 m ²
Gesamt	ca. 172,66 m²

Grundrisse EG

1. Obergeschoss



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr, die m² Angaben sind ca.-Werte.

Zimmer 1	ca. 24,80 m ²
Zimmer 2	ca. 15,97 m ²
Zimmer 3	ca. 19,39 m ²
Zimmer 4	ca. 10,64 m ²
Zimmer 5	ca. 19,73 m ²
Saal - Erkerzimmer	ca. 47,71 m ²
Diele	ca. 19,54 m ²
WC-Anlagen	ca. 14,39 m ²
Gesamt	ca. 172,16 m²

Grundrisse OG

Dachgeschoss



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr, die m² Angaben sind ca.-Werte.

Diele	ca. 10,13 m ²
Küche - Essezimmer	ca. 20,94 m ²
Wohnen	ca. 28,82 m ²
Zimmer 3	ca. 25,14 m ²
Zimmer 4	ca. 13,45 m ²
Zimmer 5	ca. 12,94 m ²
Bad-WC	ca. 9,57 m ²
Abst. Heizung	ca. 3,81 m ²
Gesamt	ca. 124,8 m²

Grundrisse DG

IHR ANSPRECHPARTNER

Thomas Kienle

Tel.: +49 781 47434805

Mobil: +49 176 80601866

E-Mail: thomas.kienle@kienle-immobilien.de

Winkel 7

77654 Offenburg

