

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

## Toplage - mehr 1 A Lage geht nicht ! Ortsbildprägendes Jugendstilgebäude mit Fördermöglichkeiten in der Innenstadt von Lahr



**Lage:**

**Fußgängerzone Lahr**

**Marktstraße 41**

Das Objekt befindet sich in Top 1 A Lage von Lahr unmittelbar neben C&A, New Yorker, Only, Cecil, Orsay, Ernsting's Family, H&M ....

**Baujahr:**

**ca. 1909**

**Grundstück:**

**ca. 119 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfront:** **ca. 14 m zur Marktstraße**  
**ca. 8 m zum Schloßplatz**

**Tobias Kessler • Immobilien • Bewertungen • Baufinanzierungen**

- Dipl. Sachverständiger (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, für Mieten und Pachten
- International Appraiser (DIA)
- Dipl. Betriebswirt (BA) Finanzdienstleistungen
- Immobilienwirt (Diplom DIA)
- Immobilien-Mediator (DIA)
- Bachelor of Arts
- Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD
- Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V.



<b>Fläche:</b>	<b>ca. 241 m<sup>2</sup></b>
	<b>+ ca. 35 m<sup>2</sup> genehmigte Ausbaufläche im 2. Dachgeschoss</b>
<b>EG:</b>	<b>ca. 58 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</b>
<b>1. Obergeschoss:</b>	<b>ca. 62 m<sup>2</sup></b> (Verbindung über Treppe möglich -Treppe vorhanden ! )
<b>2. Obergeschoss:</b>	<b>ca. 62 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss:</b>	<b>ca. 60 m<sup>2</sup></b> <b>+ ca. 35 m<sup>2</sup> genehmigte Ausbaufläche im 2. Dachgeschoss</b>
<b>Keller:</b>	<b>vollunterkellert</b>
<b>Zustand:</b>	<b>renovierungsbedürftig</b>
<b>Kaufpreis:</b>	<b>Euro 735.000,-</b>
<b>Provision:</b>	<b>nein</b> Dieses Haus wird provisionsfrei angeboten.
<b>Onlineexposé:</b>	<b><u><a href="https://kesslerimmobilien.de/immobilien/lahr">https://kesslerimmobilien.de/immobilien/lahr</a></u></b>
	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 zum Onlineexposé dieser Traumimmobilie. Gerne können Sie auch nachstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone / Tablett scannen/fotografieren. 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 zentral gelegene, renovierungsbedürftige Jugendstilgebäude befindet sich in zentraler

1 A- Lage, in der Innenstadt von Lahr.

Das ortsbildprägende Gebäude befindet sich in der Markstraße 41 und grenzt direkt an den Schloßplatz an.

Die Gebäudefront beträgt ca. 14 m zur Markstraße und 8 m zum Schloßplatz.

Da der Eigentümer geplant hat das Gebäude zu renovieren/ zu sanieren, wurde es weitestgehend „entmietet“.

Derzeit ist nur noch das Erdgeschoss, zusammen mit dem Obergeschoss, an einen sehr guten Mieter vermietet. Die aktuelle Monatskaltmiete beträgt 2.300,- €/ Monat x 12 = 27.600,- € kalt pro Jahr.

Der Mietvertrag ist indexiert. Das Mietverhältnis läuft zum 28.02.2030 aus.

In Bezug auf die Sanierung könnte somit das Gesamtobjekt zum 28.02.2030 frei sein.

Da das Erdgeschoss und Obergeschoss nicht renovierungsbedürftig sind, könnte man auch sanieren, während der Mieter weiterhin im mietet.

Ein großer Vorteil liegt darin, dass das Gebiet „Innenstadt-Marktstraße“ nun als Sanierungsgebiet ausgewiesen wurde und somit ins Städteförderprogramm aufgenommen wurde.

Es ist eine Fördermöglichkeit für dieses Gebäude bis zu € 115.000,- mit zusätzlichen erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten möglich.

Bez. des Daches liegt eine Baugenehmigung zur Erweiterung vor.

Das Gebäude ist wie folgt unterteilt:

- Erdgeschoss: Ladengeschäft mit 58 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 1. Obergeschoss: Büro/ Wohnung gehörend zum Ladengeschäft
  - (die Büroetage war früher mit einer Wendeltreppe verbunden)
- 2. Obergeschoss: 3 Zi. Wohnung mit 62 m<sup>2</sup>, derzeit Leerstand
- Dachgeschoss: 3 Zi. Wohnung mit 61 m<sup>2</sup> vorliegender Baugenehmigung zum
  - 2. Dachgeschossausbau, dann ca. 95 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

Keller: vollunterkellert

Es liegt eine genehmigte Baugenehmigung bez. des Ausbaus des 2. Dachgeschosses vor (siehe Pläne).

Über dem Dachspitz befindet sich ein Flachdach.

Hier könnte man noch eine schöne Dachterrasse errichten.

# Marktstraße 41 - Lahr



**ORTSBILDPRÄGENDES JUGENDSTILGEBAUDE**



LADENGESCHÄFT ERDGESCHOSS



## 1. OBERGESCHOSS

**VOM BÜRO DES LADENS SIND KEINE FOTOS VORHANDEN !**



## 2. OBERGESCHOSS- ZUSTAND





## 2. OBERGESCHOSS- ZUSTAND





DACHGESCHOSS - ZUSTAND



**DACHGESCHOSS**

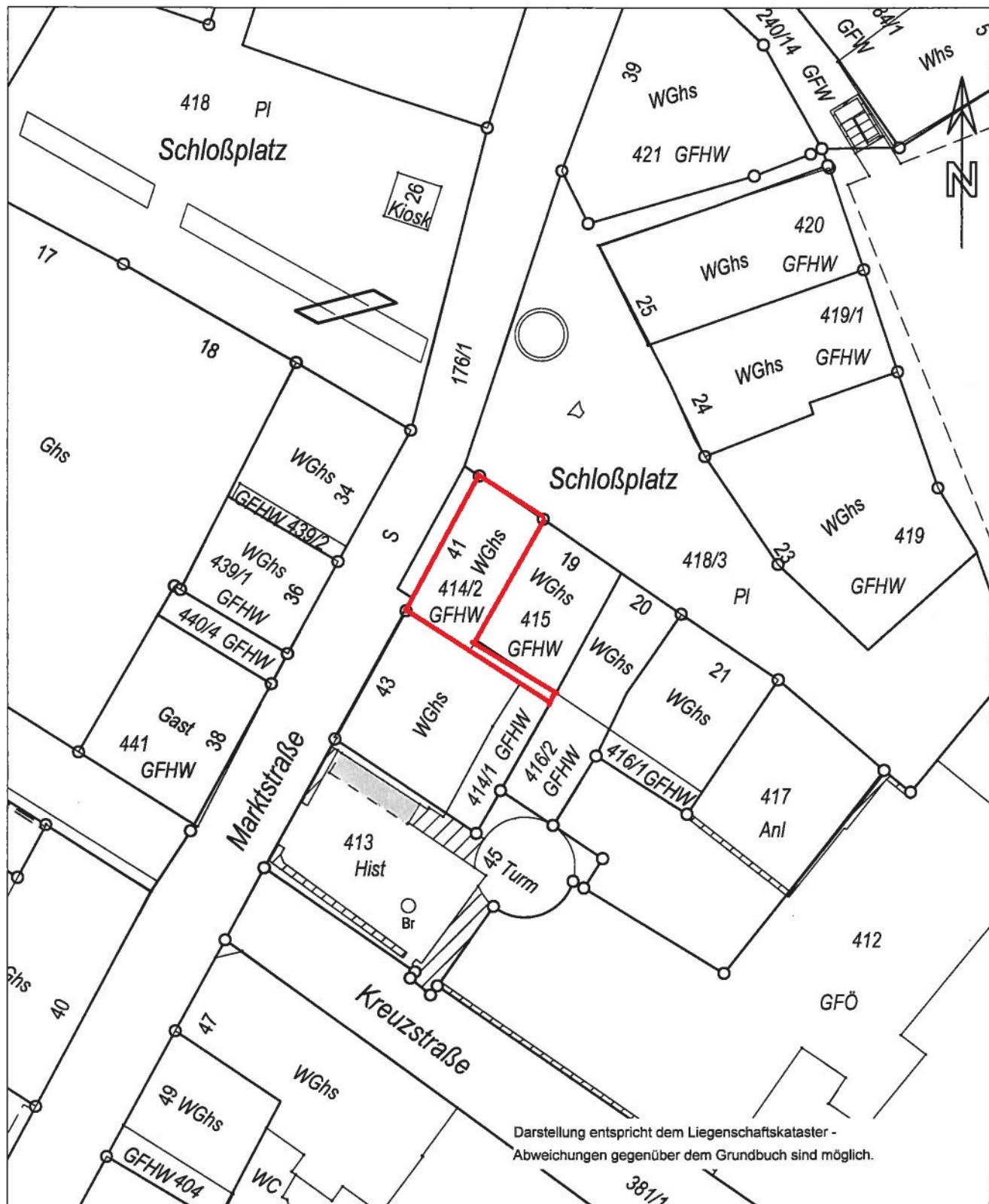
**VOM DACHGESCHOSS SIND KEINE FOTOS VORHANDEN !**

FLACHDACH

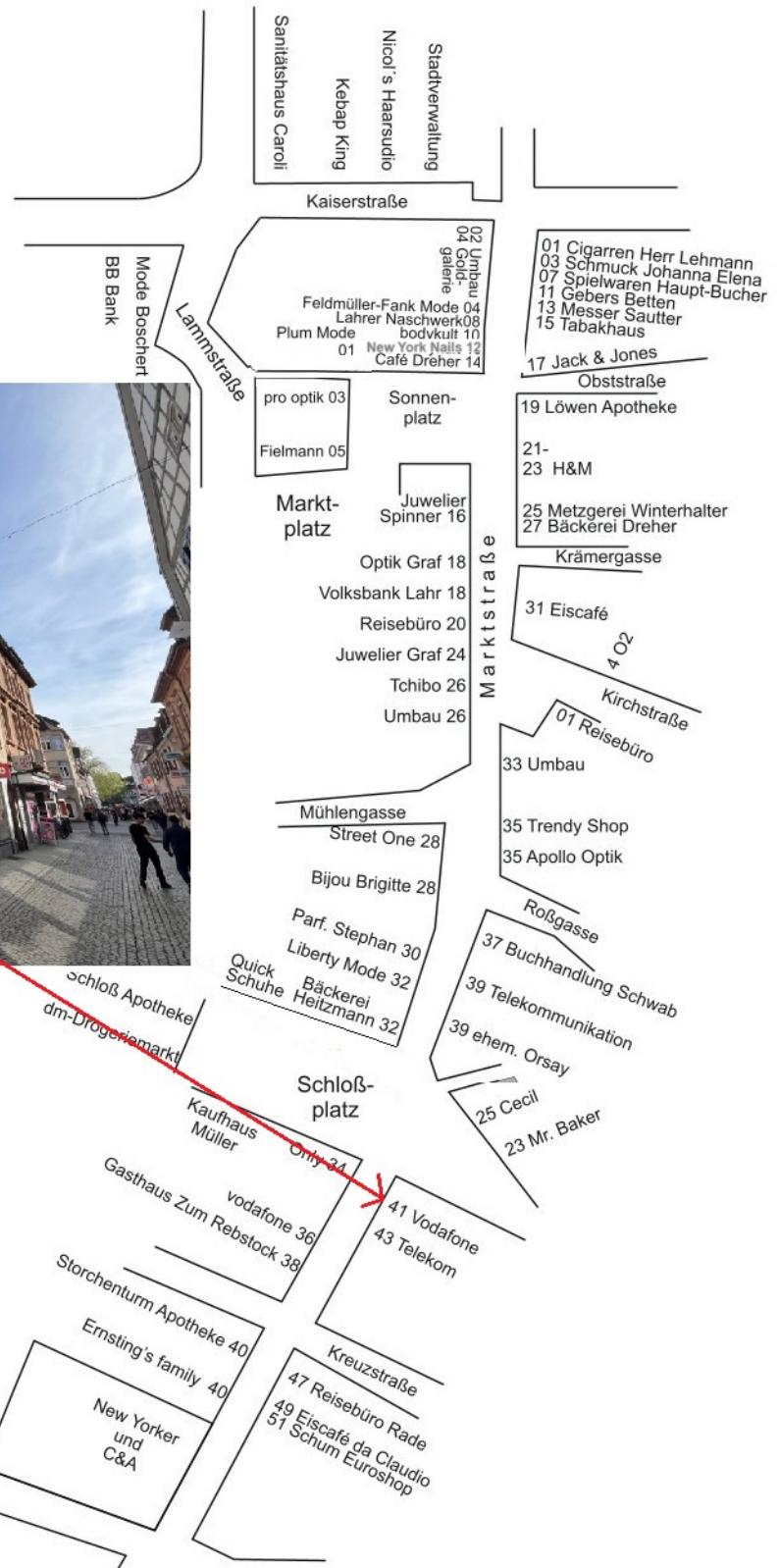


Flurstück: 414/2  
Flur: —  
Gemarkung: Lahr

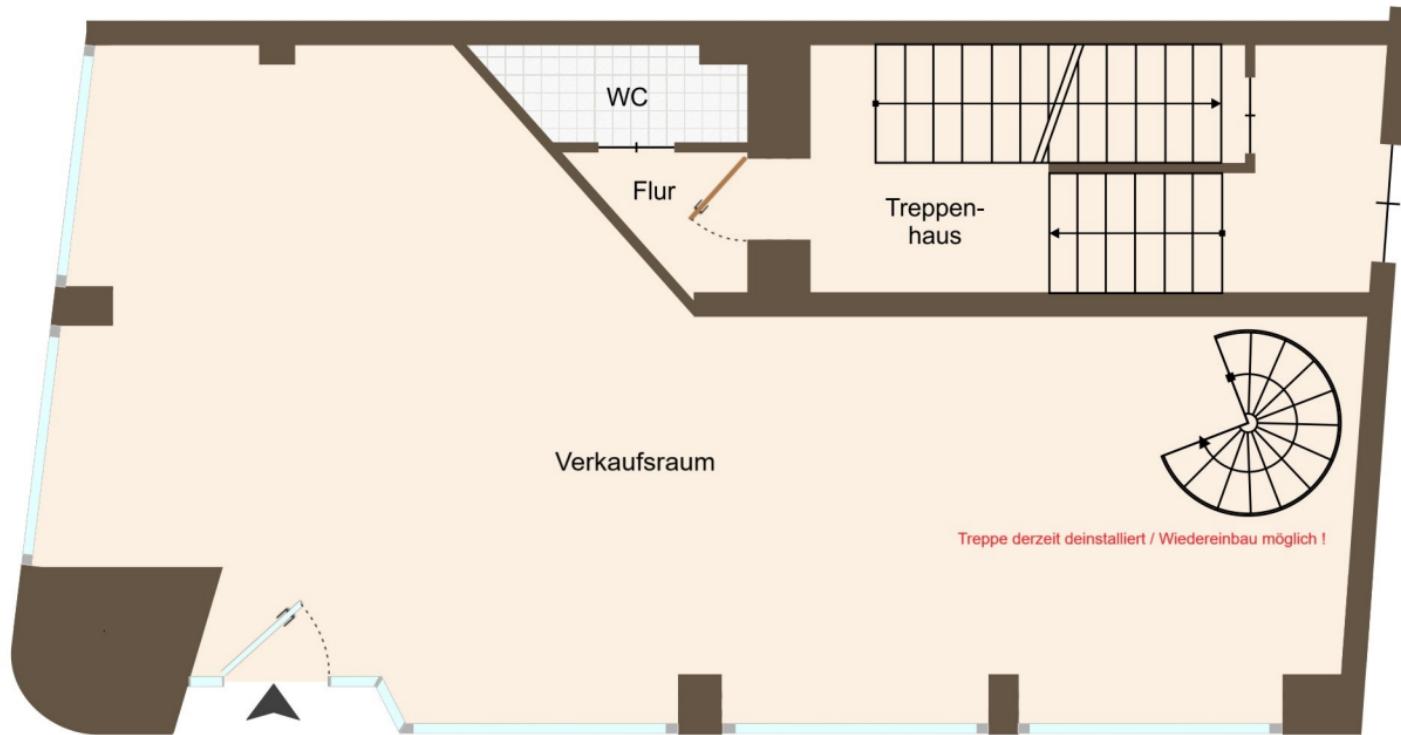
Gemeinde: Lahr/Schwarzwald  
Kreis: Ortenaukreis  
Regierungsbezirk: Freiburg



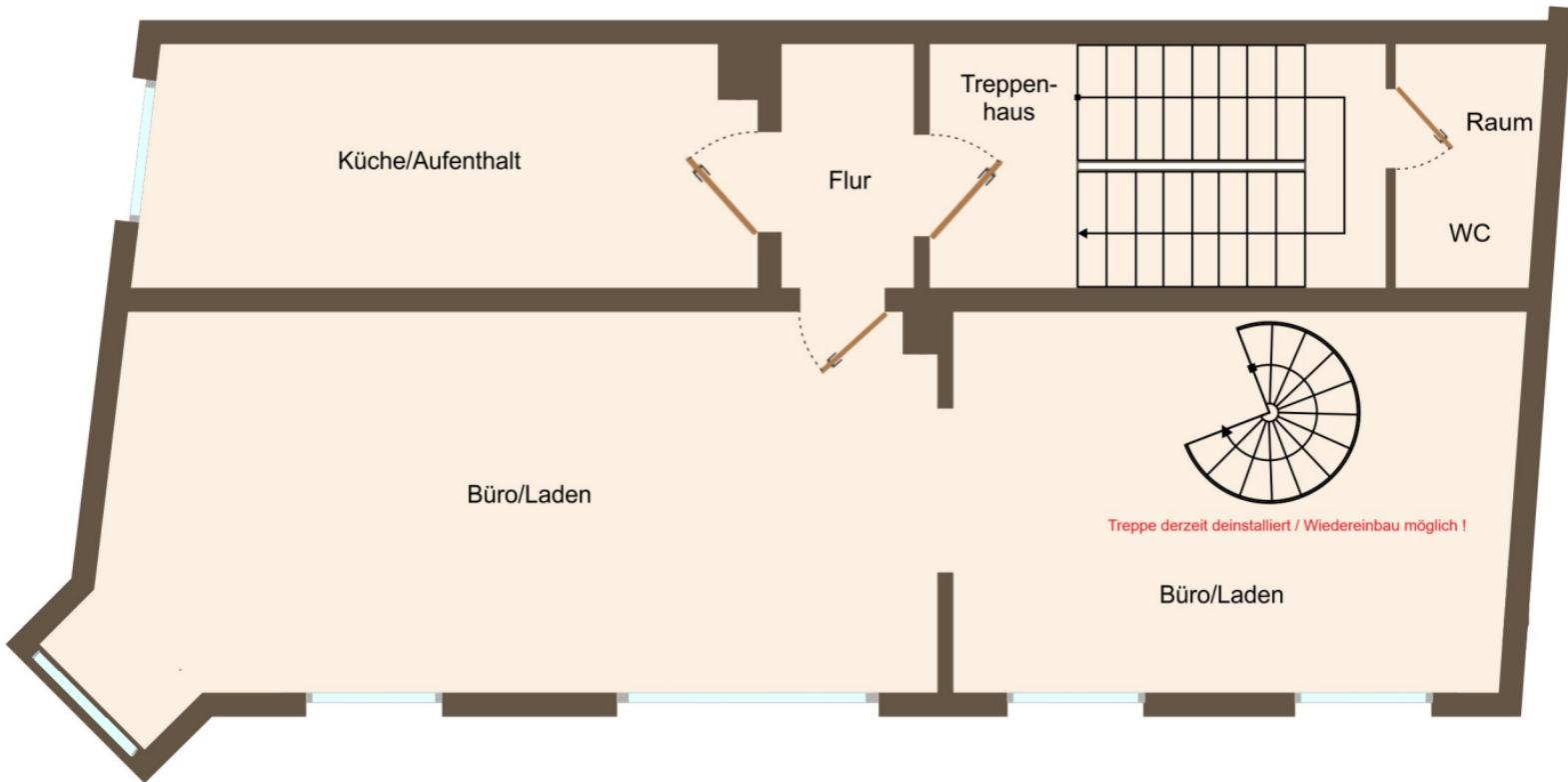
# Cityplan - Marktstraße - Lahr



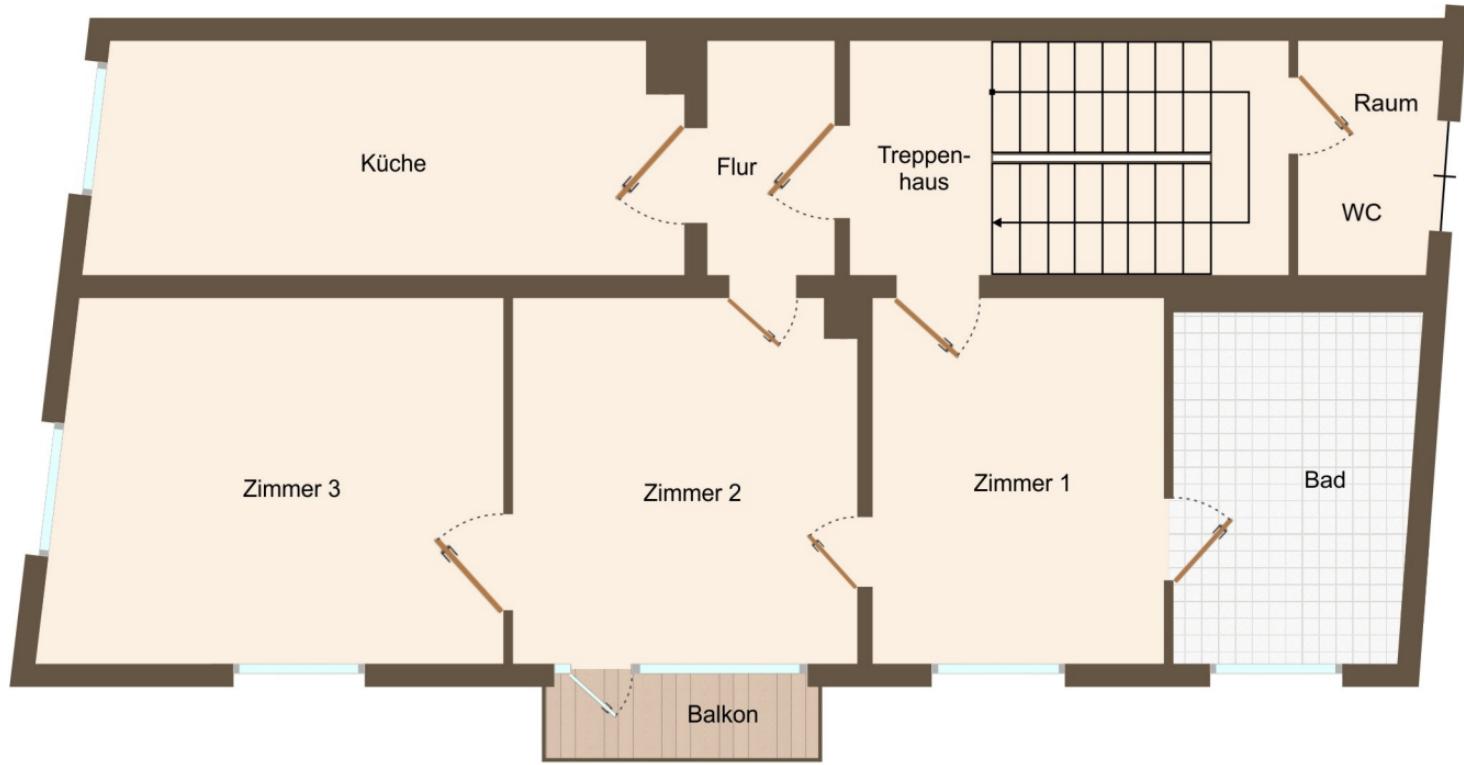
## Grundriss Erdgeschoss



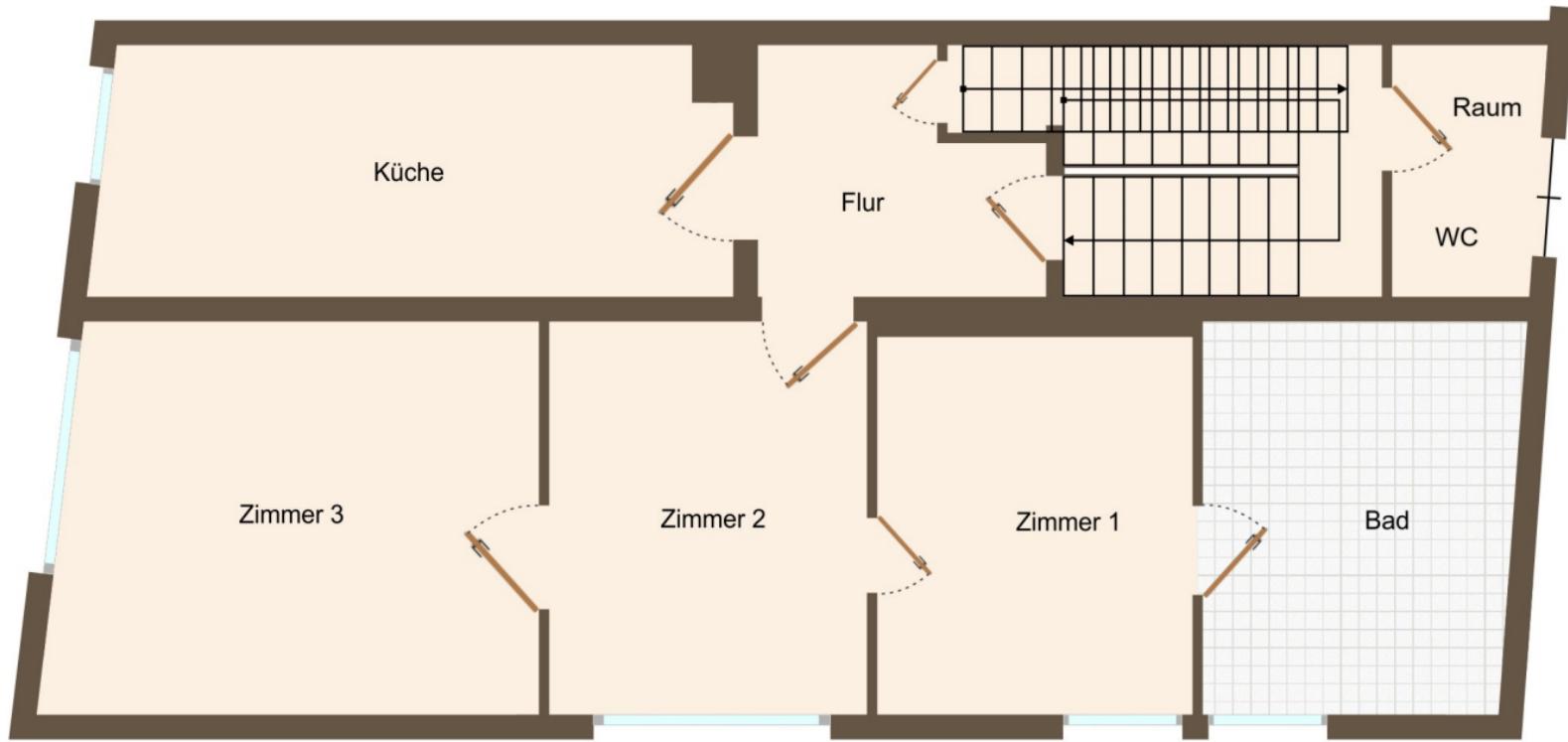
## Grundriss 1. Obergeschoss



## Grundriss 2. Obergeschoss



## Grundriss Dachgeschoss (3.Obergeschoss)



# Ansicht Gebäude - Baugenehmigung



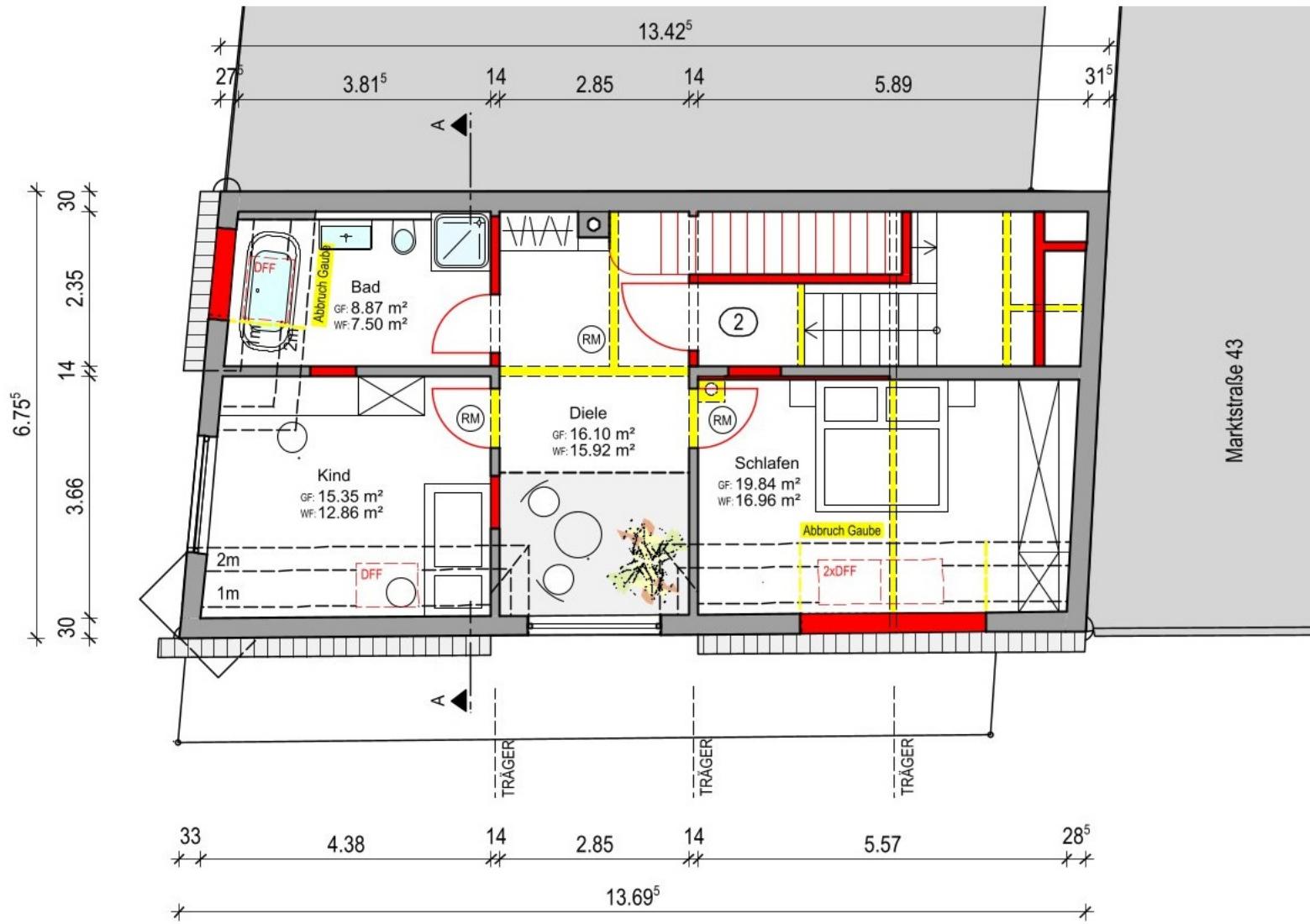
ANSICHT VON NORD-OSTEN  
SCHLOSSPLATZ

ANSICHT VON NORD-WESTEN  
MARKTSTRASSE

# Grundriss Baugenehmigung - Dachgeschoss (3.Obergeschoss)

Schloßplatz

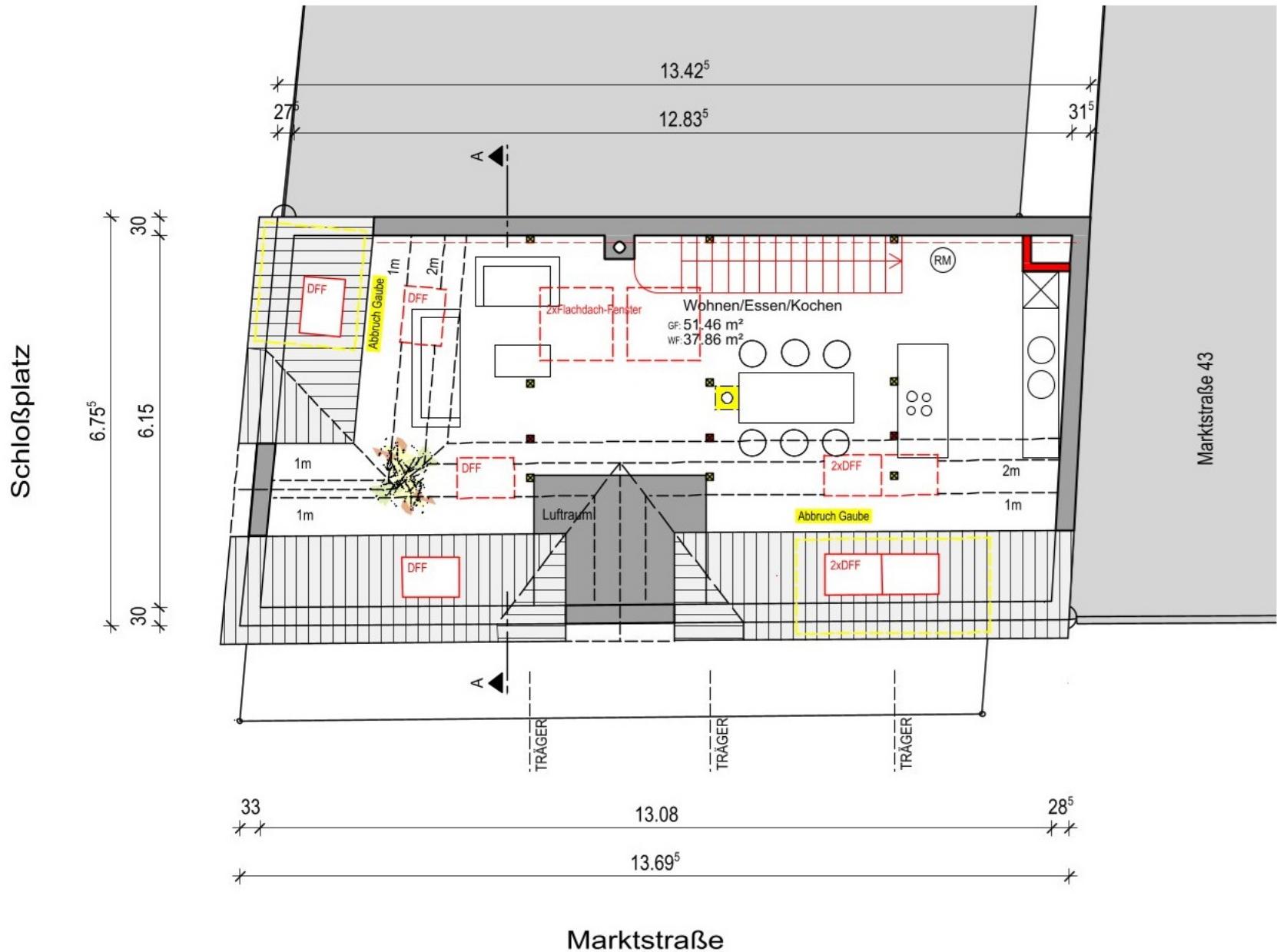
Marktstraße 43



Marktstraße

# Grundriss Baugenehmigung Speicherausbau

(darüberliegend befindet sich ein Flachdach für eine mögliche Dachterrasse !)



# 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

Tobias Kessler



Don't wait to buy real estate.



Tobias Kessler

Buy Real Estate and wait.