

Schwabentorring 5 • 79098 Freiburg • Tel: 07 61 - 2 11 97 79 • Fax: 07 61 - 2 11 97 87  
E-Mail: [info@kesslerimmobilien.de](mailto:info@kesslerimmobilien.de) • Web: [www.kesslerimmobilien.de](http://www.kesslerimmobilien.de)

## Provisionsfreie 1 A – Lage mitten in Lahr – gut vermietetes Wohn- und Geschäftshaus



### Lage:

### Fußgängerzone Lahr

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

**Marktstraße 12**

### Baujahr:

**ca. 1955**

### Sanierungsjahr:

**ca. 2016**

### Grundstück:

**ca. 83 m<sup>2</sup>**

### Grundstücksfront: ca. 8 m zur Marktstraße

#### 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. 209 m<sup>2</sup></b>
<b>UG:</b>	<b>ca. 46 m<sup>2</sup> zugehörig zum EG</b>
<b>EG:</b>	<b>ca. 52 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</b>
<b>1. Obergeschoss:</b>	<b>ca. 55 m<sup>2</sup></b>
<b>2. Obergeschoss:</b>	<b>ca. 51 m<sup>2</sup></b>
<b>3. Obergeschoss:</b>	<b>ca. 51 m<sup>2</sup></b>
<b>Mietsituation:</b>	<b>voll vermietet</b>
	<b>3.645 € kalt pro Monat x 12 = 43.740,- € kalt pro Jahr</b>
<b>Keller:</b>	<b>vollunterkellert</b>
<b>Zustand:</b>	<b>modernisiert ca. 2016</b>
<b>Kaufpreis:</b>	<b>Euro 795.000,-</b>
<b>Provision:</b>	<b>nein</b> Dieses Haus wird provisionsfrei angeboten.
<b>Onlineexposé:</b>	<b><u><a href="https://kesslerimmobilien.de/immobilien/lahr2">https://kesslerimmobilien.de/immobilien/lahr2</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 Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in 1 A- Lage, in der Innenstadt von Lahr, in der Marktraße 12.

Das Gebäude wurde ca. 2016 modernisiert. Hier wurden die oberen Etagen (1. – 3. OG ausgebaut).

Diese wurden zuvor nur als Lagerflächen genutzt.

Das Gebäude ist vollvermietet.

Die aktuelle Miete beträgt 3.645,- € kalt pro Monat x 12 = 43.740,- € kalt pro Jahr.

Die Verträge sind Staffelmietverträge.

Miete EG + UG = 1.980,- € kalt pro Monat.

Miete 1. OG = 540,- € kalt pro Monat.

Miete 2. OG = 565,- € kalt pro Monat.

Miete 3. OG = 560,- € kalt pro Monat.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Nagel- und Fußpflegestudio.

Diese mieten und nutzen ebenfalls das Untergeschoss.

Der Mietvertrag läuft noch bis zum 31.07.2027.

Im 1. Obergeschoss befindet sich ein Büro:

Im 2. Obergeschoss befindet sich eine 2 Zimmerwohnung.

Im 3. Obergeschoss ohne Schrägen befindet sich ebenfalls eine 2 Zimmerwohnung.

Der Speicher ist noch nicht ausgebaut. Hier besteht u.U. eine Erweiterungsoption.



# Marktstraße 12 - Lahr



## ZENTRALE 1 A LAGE IN LAHR



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen  
Baufinanzierungen

## LADENGESCHÄFT ERDGESCHOSS

**LEIDER LIEGEN KEINE ARCHIVBILDER VOM ERDGESCHOSS VOR !**



## 1. OBERGESCHOSS- BÜRO





**WOHNUNGEN 2. + 3. OBERGESCHOSS  
IDENTISCH AUSGESTATTET**



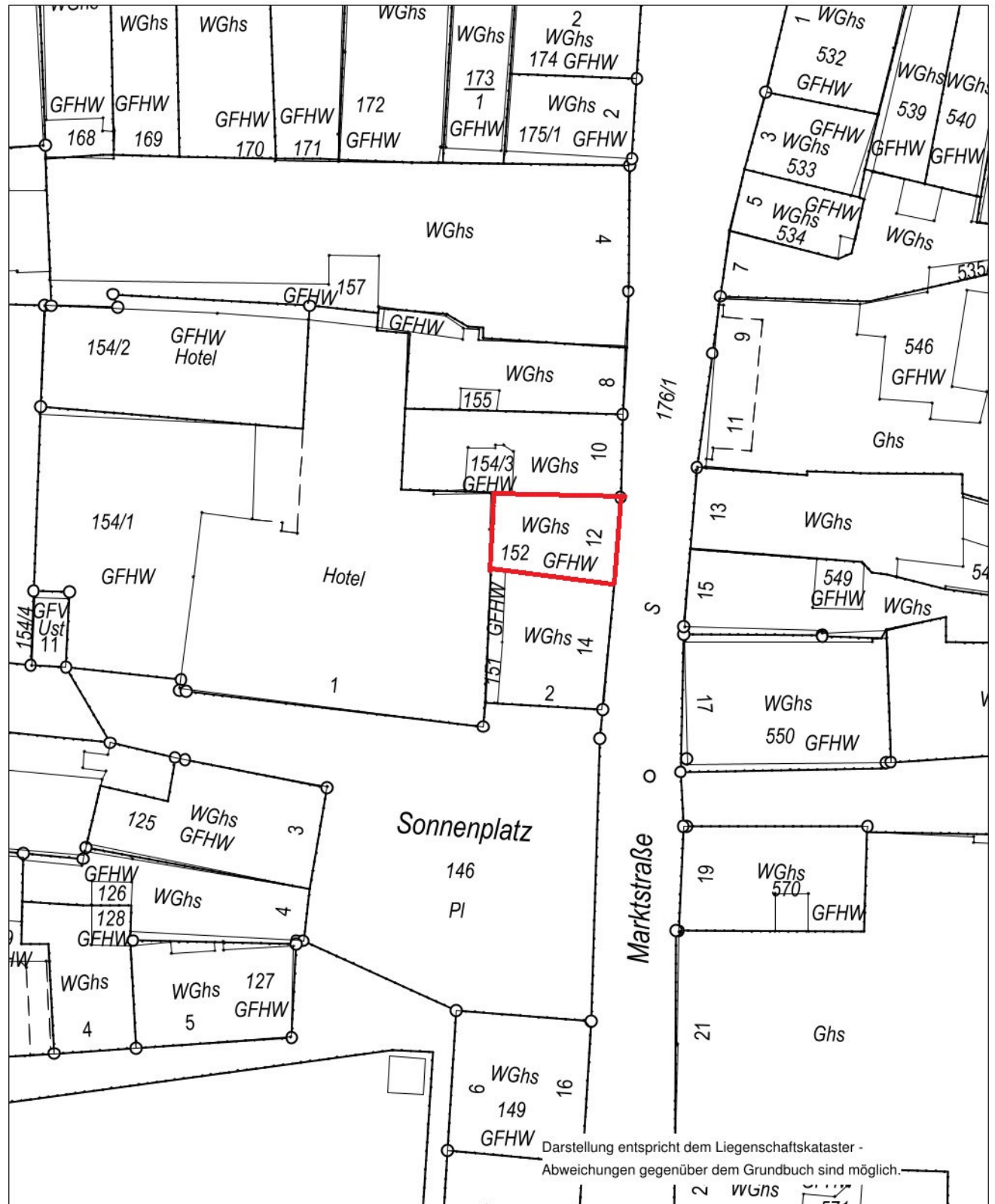


**WOHNUNGEN 2. + 3. OBERGESCHOSS  
IDENTISCH AUSGESTATTET**



Flurstück: 152  
Flur: ----  
Gemarkung: Lahr

Gemeinde: Lahr/Schwarzwald  
Kreis: Ortenaukreis  
Regierungsbezirk: Freiburg

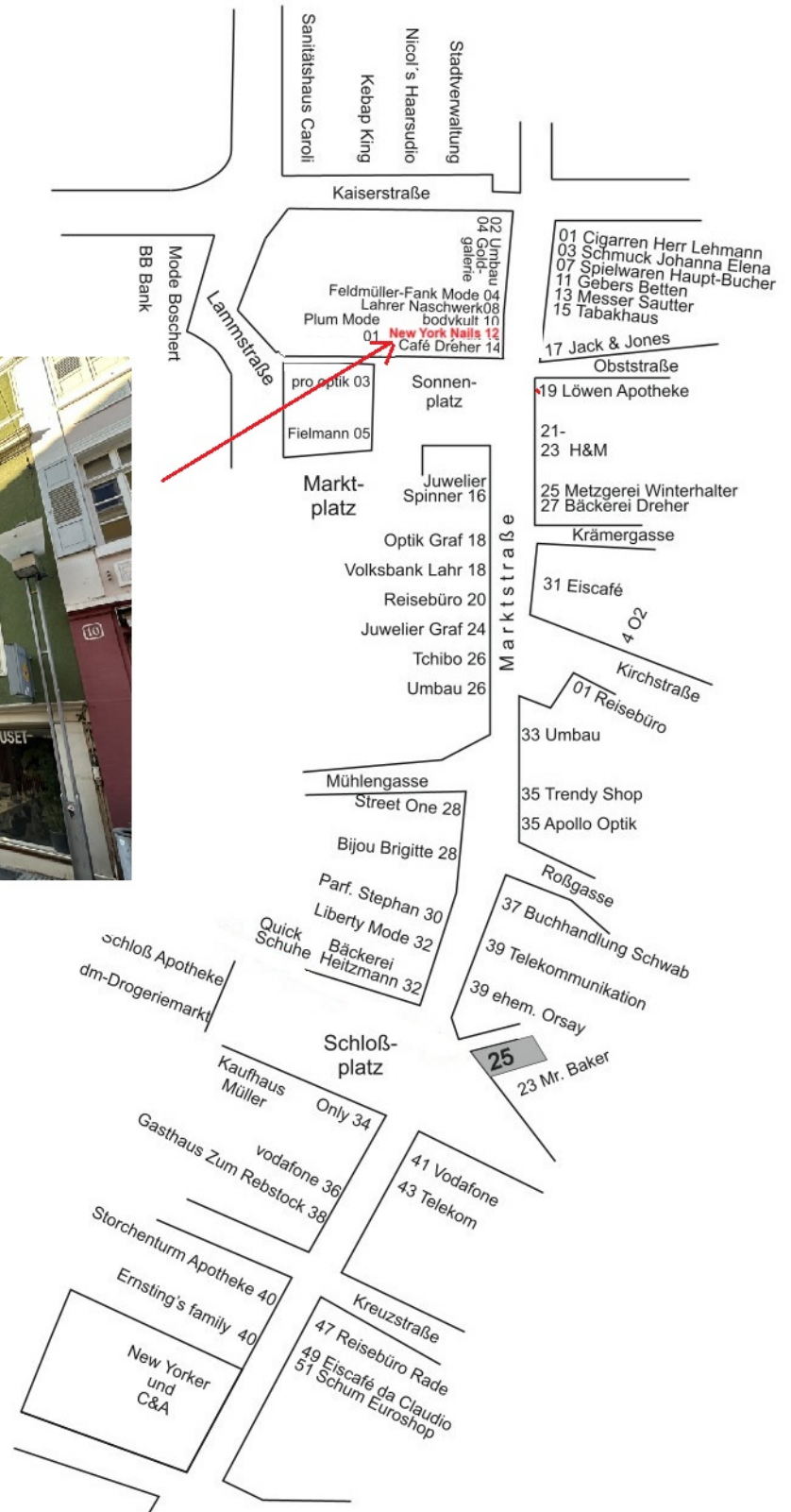


Nach § 14 Abs. 5 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) dürfen die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie ihm übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

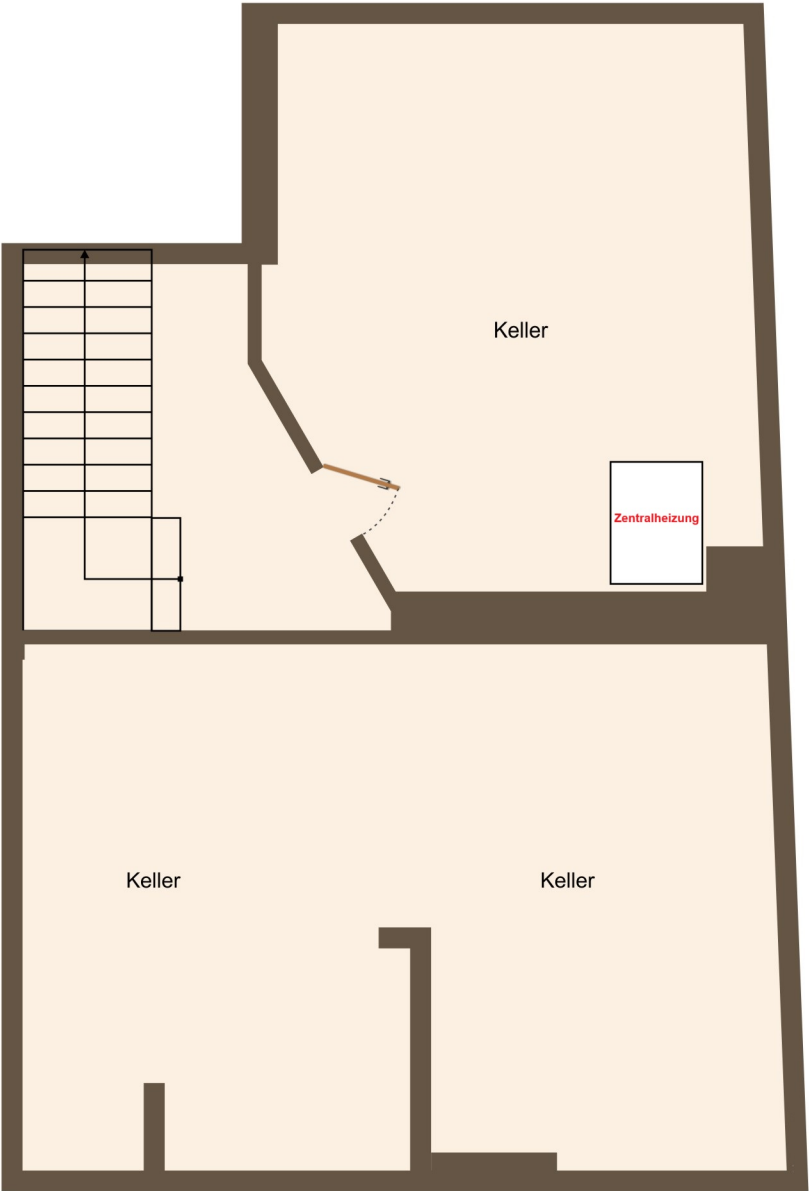
Maßstab 1:500

0 5 10 15 Meter

# Cityplan - Marktstraße - Lahr

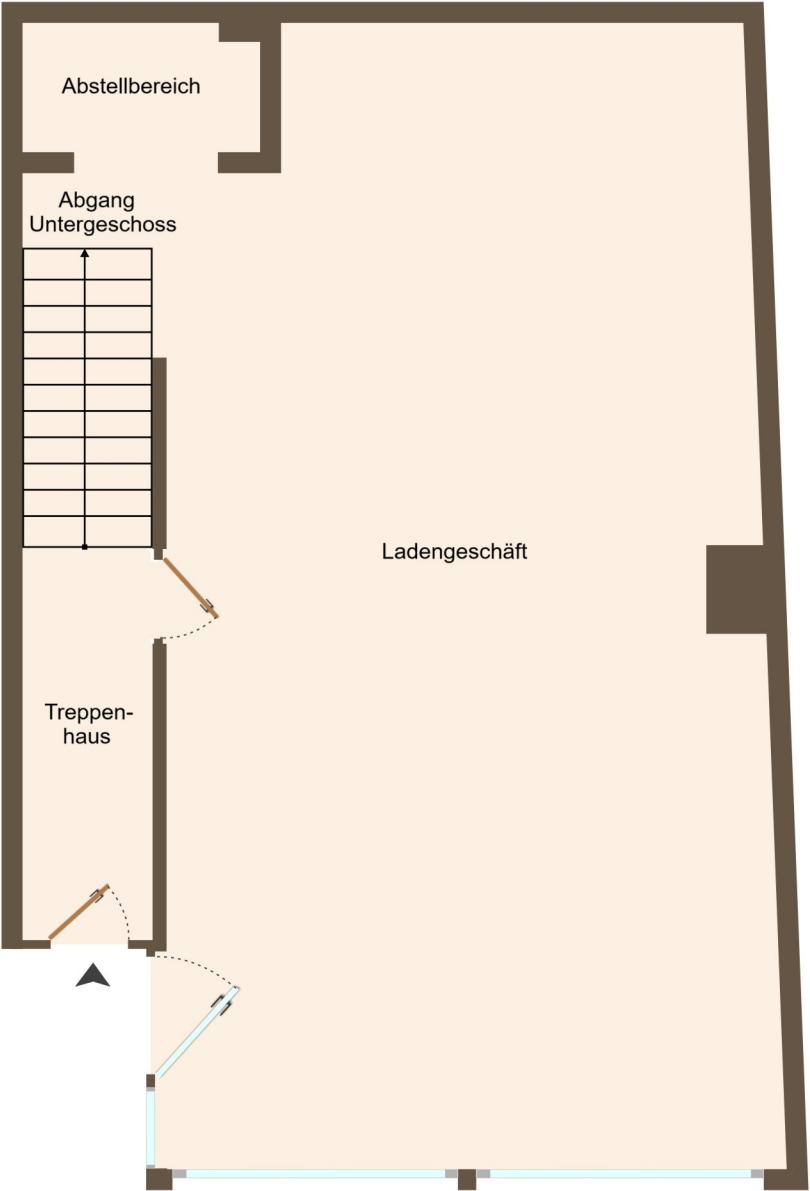


Grundriss Untergeschoss

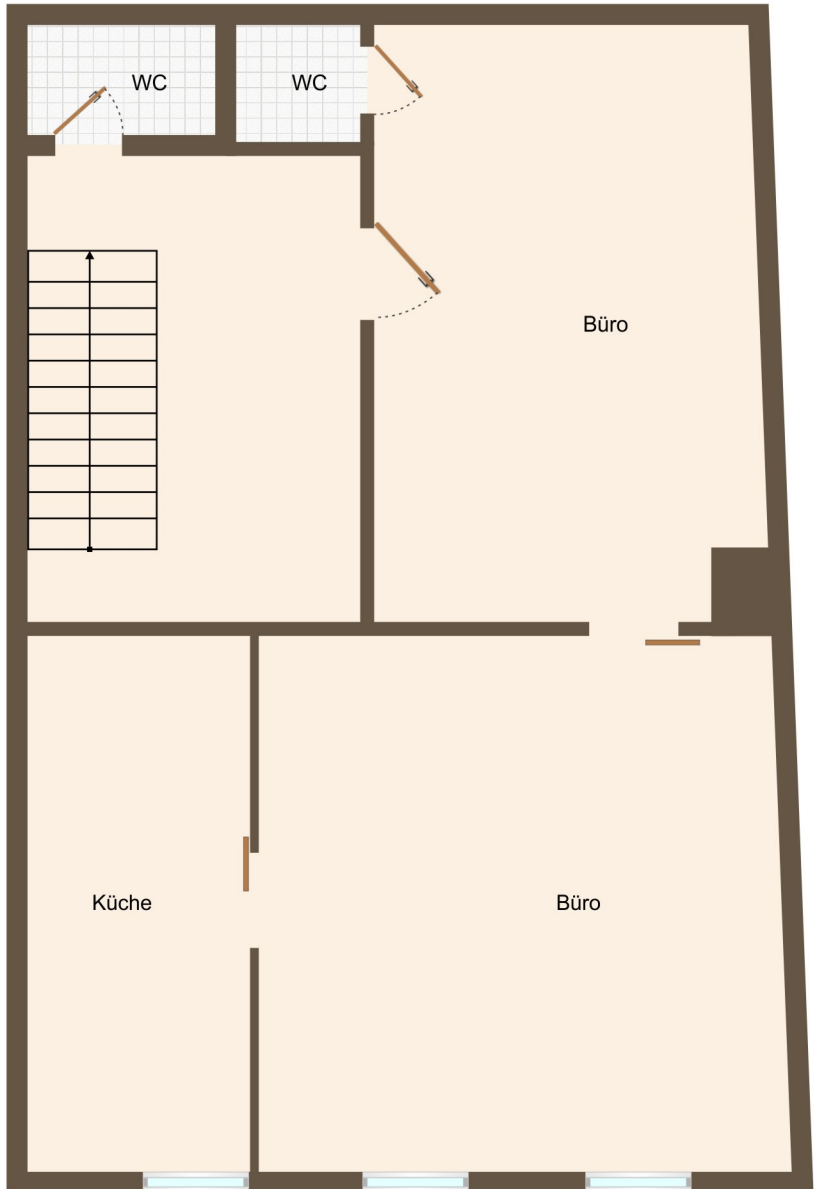




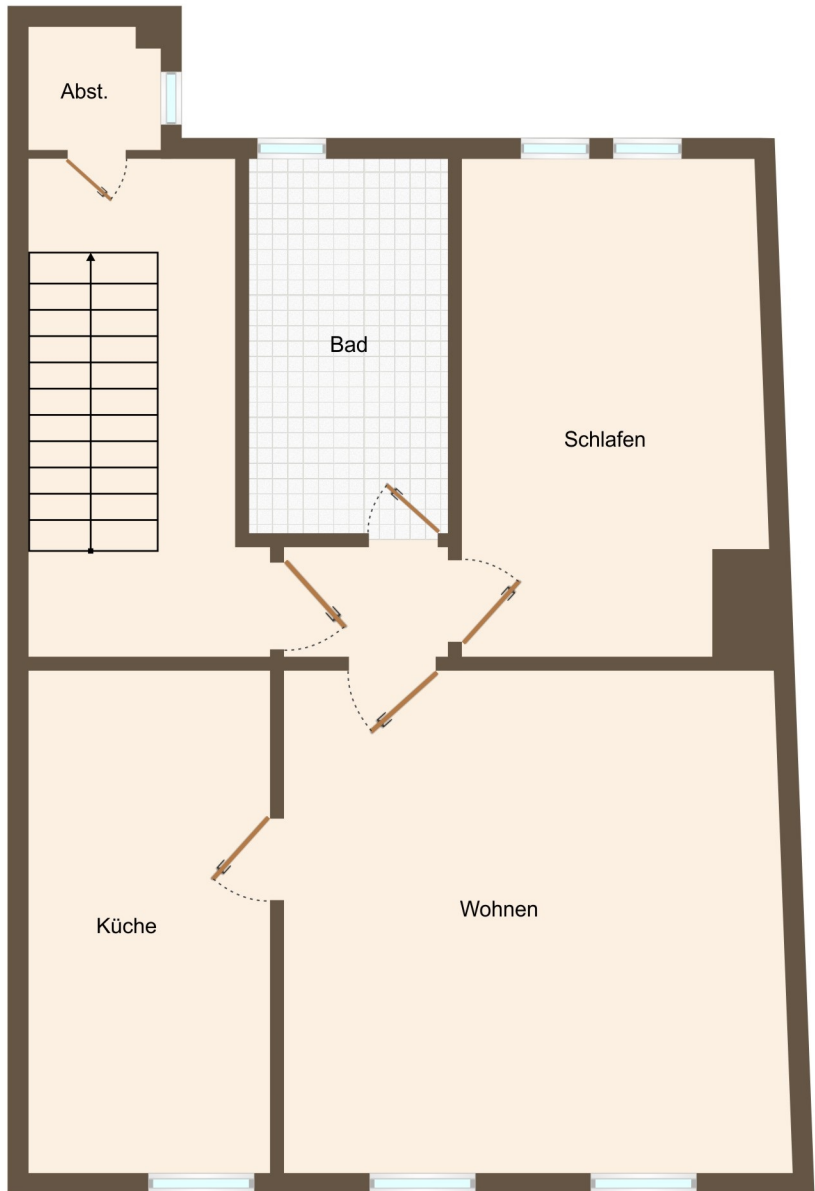
Grundriss Erdgeschoss



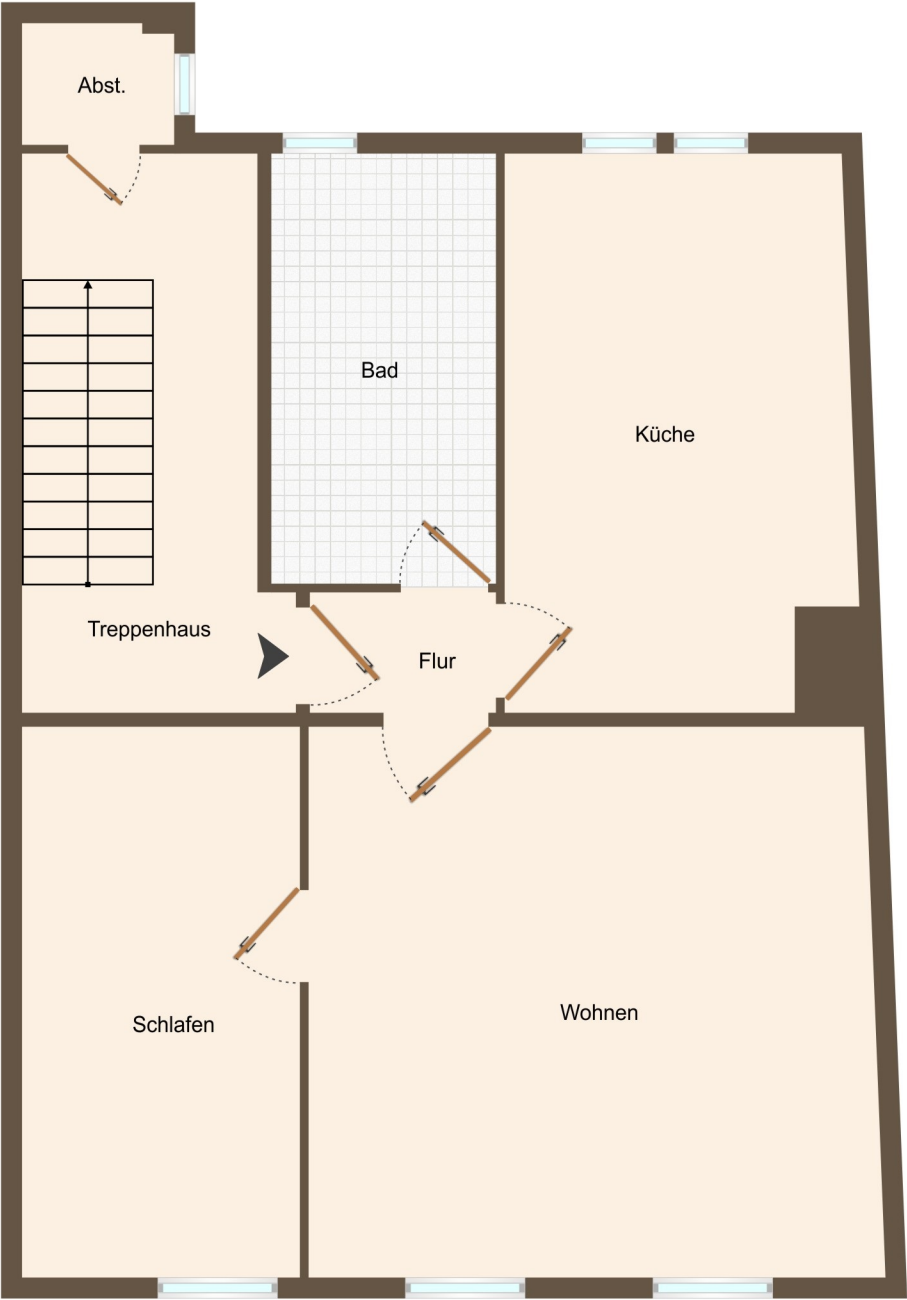
# Grundriss 1. Obergeschoss



## Grundriss 2. Obergeschoss

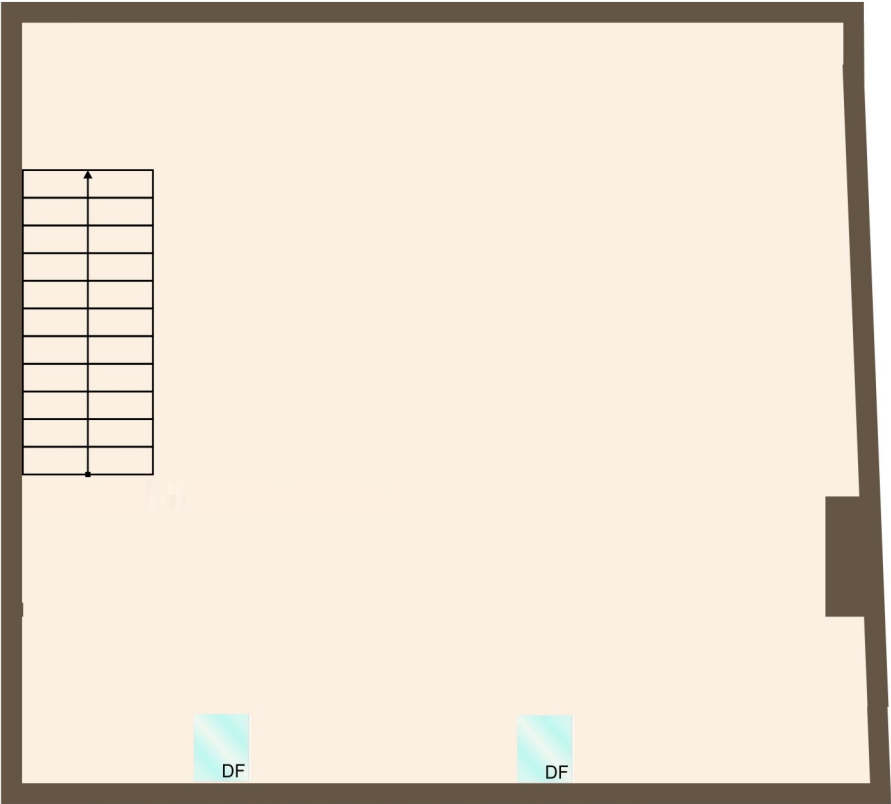


Grundriss 3. Obergeschoss





Grundriss Dachgeschoss



# 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**





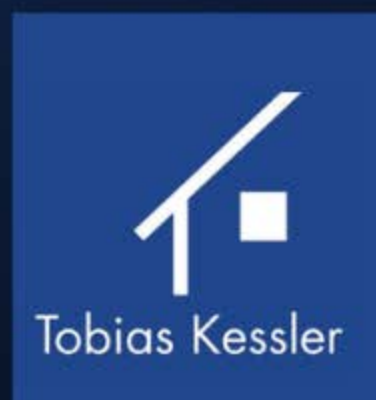
Folge uns auf Instagram  
und Facebook und entdecke neue  
Objekte bevor diese veröffentlicht  
werden !



[www.instagram.com/kessler\\_immobilien](https://www.instagram.com/kessler_immobilien)



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



**Tobias Kessler**

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

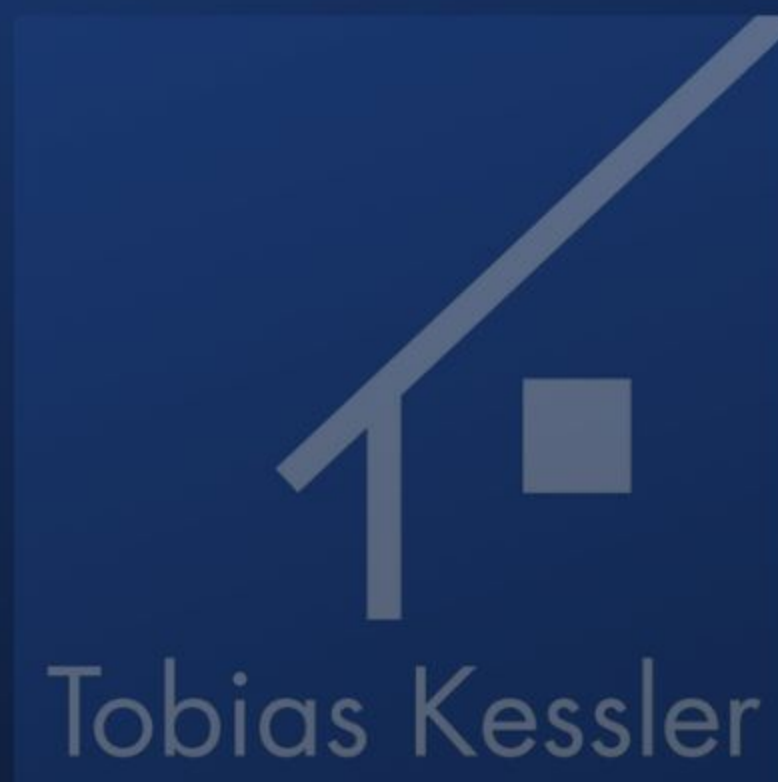
[www.kesslerimmobilien.de](https://www.kesslerimmobilien.de)



**0761- 211 97 79**



Don't wait to buy real estate.



Buy Real Estate and wait.