

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

5,5 % Rendite Provisionsfreie 1 A – Lage mitten in Lahr – gut vermietetes Wohn- und Geschäftshaus

**Lage:****Fußgängerzone Lahr****Markstraße 12**

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

Baujahr:**ca. 1955****Sanierungsjahr:****ca. 2016****Grundstück:****ca. 83 m²****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.



Fläche:	ca. 209 m²
UG:	ca. 46 m² zugehörig zum EG
EG:	ca. 52 m² Verkaufsfläche
1. Obergeschoss:	ca. 55 m²
2. Obergeschoss:	ca. 51 m²
3. Obergeschoss:	ca. 51 m²
Keller:	vollunterkellert
Zustand:	modernisiert ca. 2016
Miethöhe:	die derzeitige Kaltmiete beträgt 43.930,08 pro Jahr
Kaufpreis:	Euro 795.000,-
Provision:	nein Dieses Haus wird provisionsfrei angeboten.
Onlineexposé:	https://kesslerimmobilien.de/immobilien/lahr2
	<p>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.</p>



**Ihr
Ansprechpartner:**



Tobias Kessler

Telefon: **0761-211 97 79**

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

weitere Angebote

finden Sie unter: **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 Markstraße 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 3.660,84,- € kalt pro Monat x 12 = 43.930,08,- € kalt pro Jahr.

Die Verträge sind Staffelmietverträge.

Miete EG + UG = 1.980,84,- € kalt pro Monat.

Miete 1. OG = 540,00 € kalt pro Monat.

Miete 2. OG = 580,00 € kalt pro Monat.

Miete 3. OG = 560,00 € kalt pro Monat.

Im Erdgeschoss befindet sich des Takumi Spa & Massagestudio mit Nagel- und Fußpflegestudio.

Diese mieten und nutzen ebenfalls das Untergeschoss. Der Mietvertrag läuft noch bis zum 31.07.2027.

Unter nachstehendem Googlemaps Link können Sie Fotoeindrücke und Videos des Takumi Spa & Massagestudio sehen: <https://maps.app.goo.gl/dQLEGFU3j4v4DqUSA>

Wenn Sie bei Google „Takumi Spa Salon Lahr“ eingeben, können Sie die Fotos und Videos auch auf dem Googlebusinesseintrag (rechts) einsehen.

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

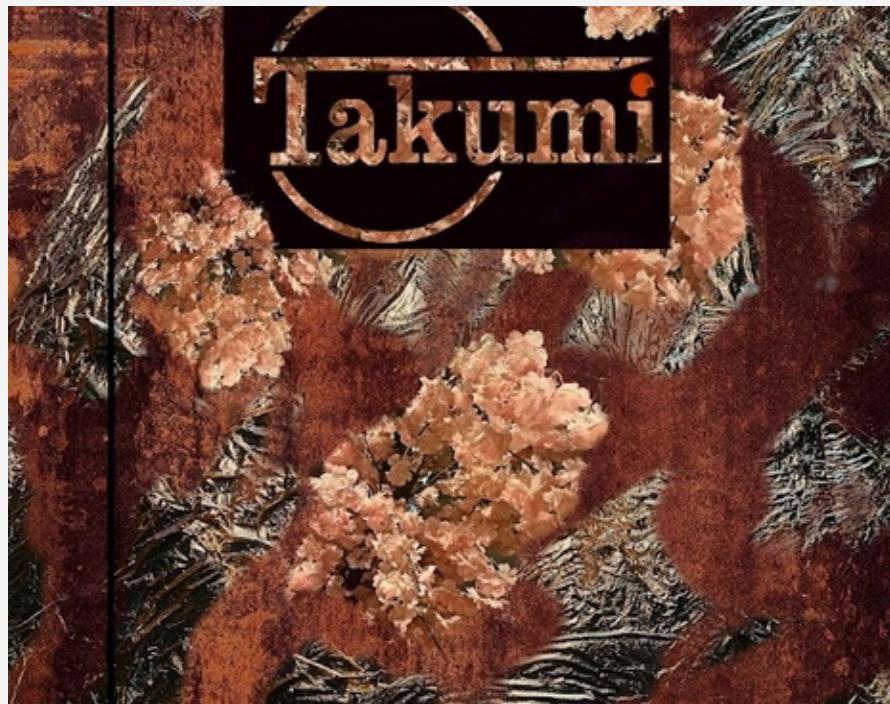
Marktstraße 12 - Lahr



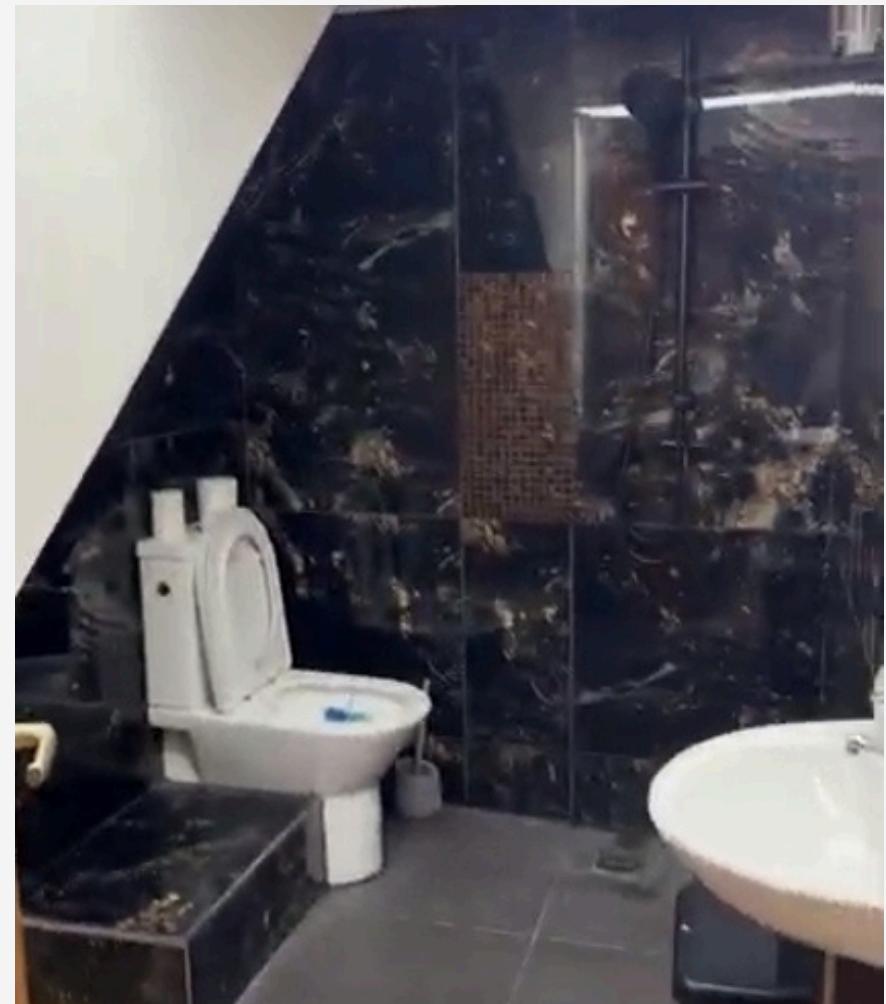
ZENTRALE 1 A LAGE IN LAHR

LADENGESCHÄFT ERGESCHOSS





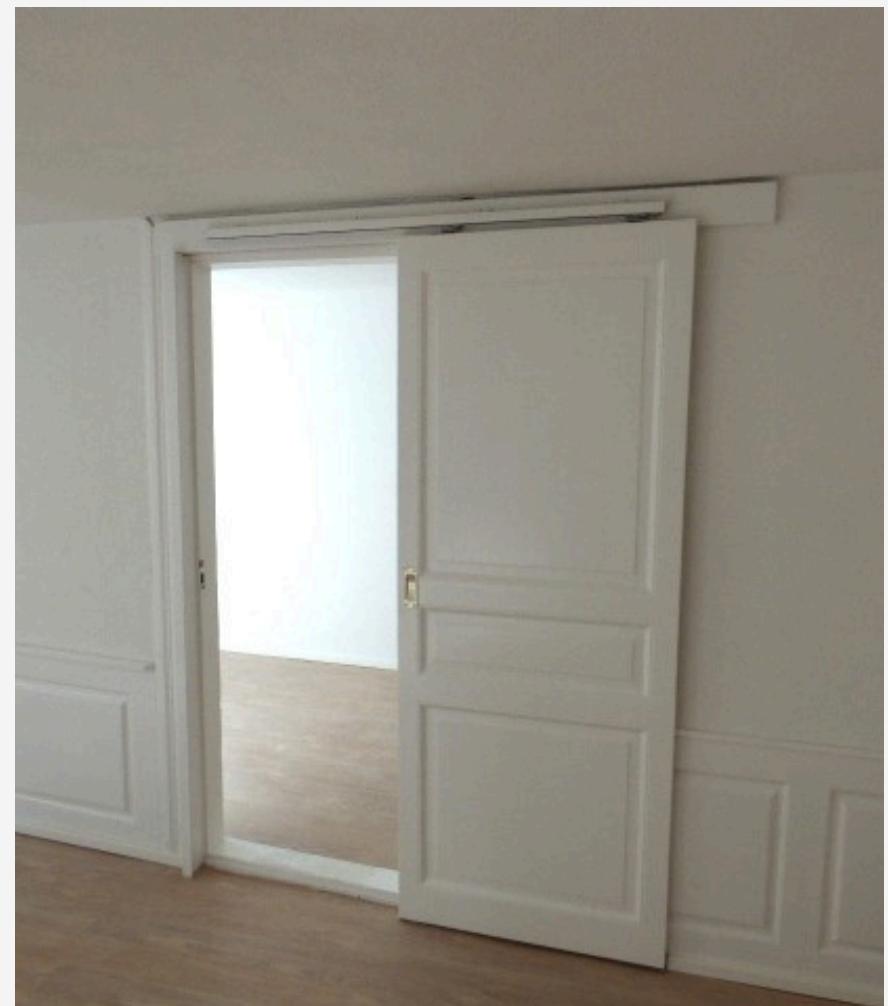
LADENGESCHÄFT UNTERGESCHOSS



**Leider liegen uns vom Ladengeschäft und vom Massagebereich keine weiteren Fotos vor.
Erste Einblicke können Sie aber sehen, indem Sie bei Goolge "Takumi Spa Salon Lahr" eingeben.
Hier können Sie beim Googlebusinessprofil Fotos und Videos sehen.**



1. OBERGESCHOSS- BÜRO





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



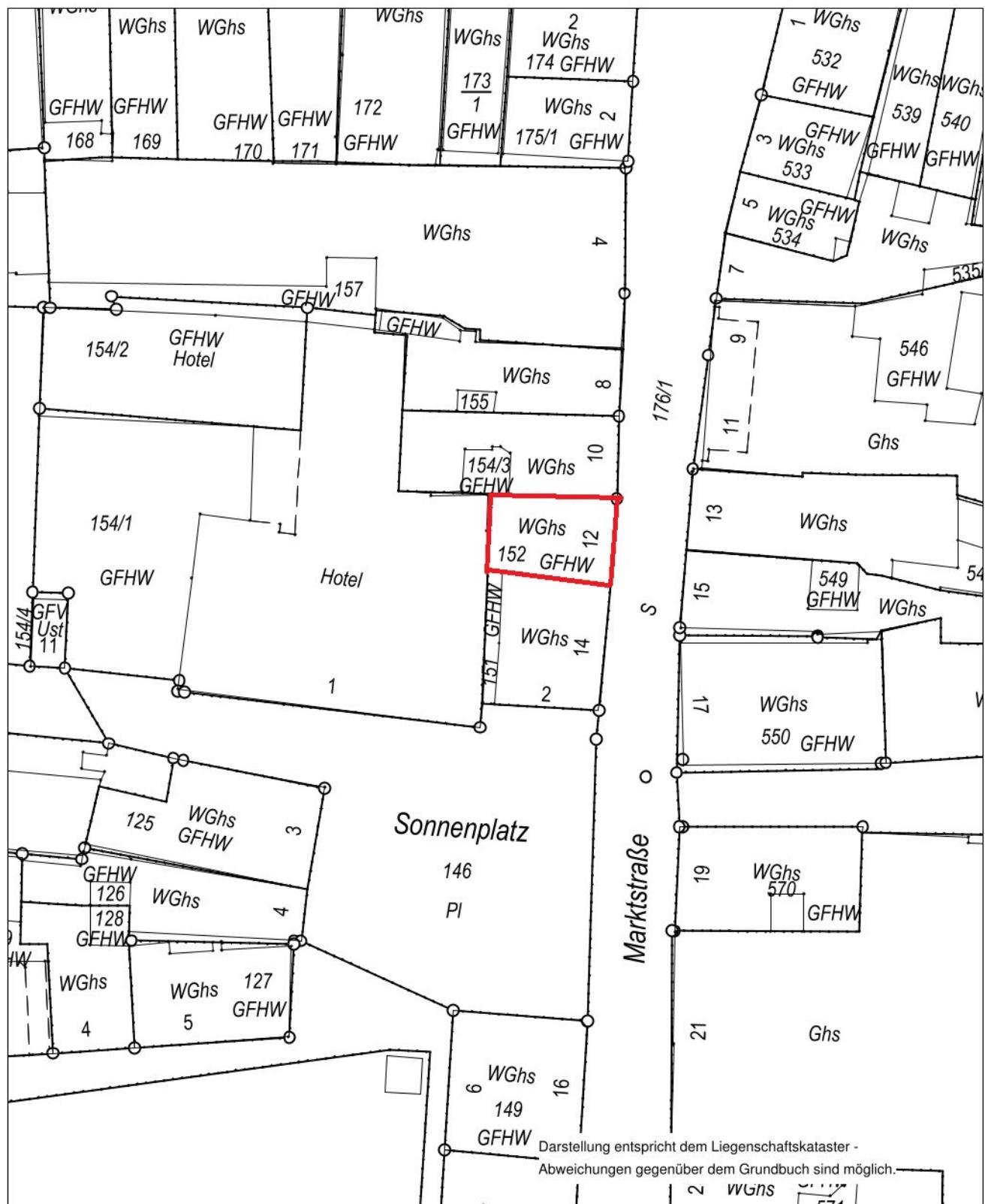


**WOHNUNGEN 2. + 3. OBERGESCHOSS
IDENTISCH AUSGESTATTET**



Flurstück: 152
Flur: ----
Gemarkung: Lah

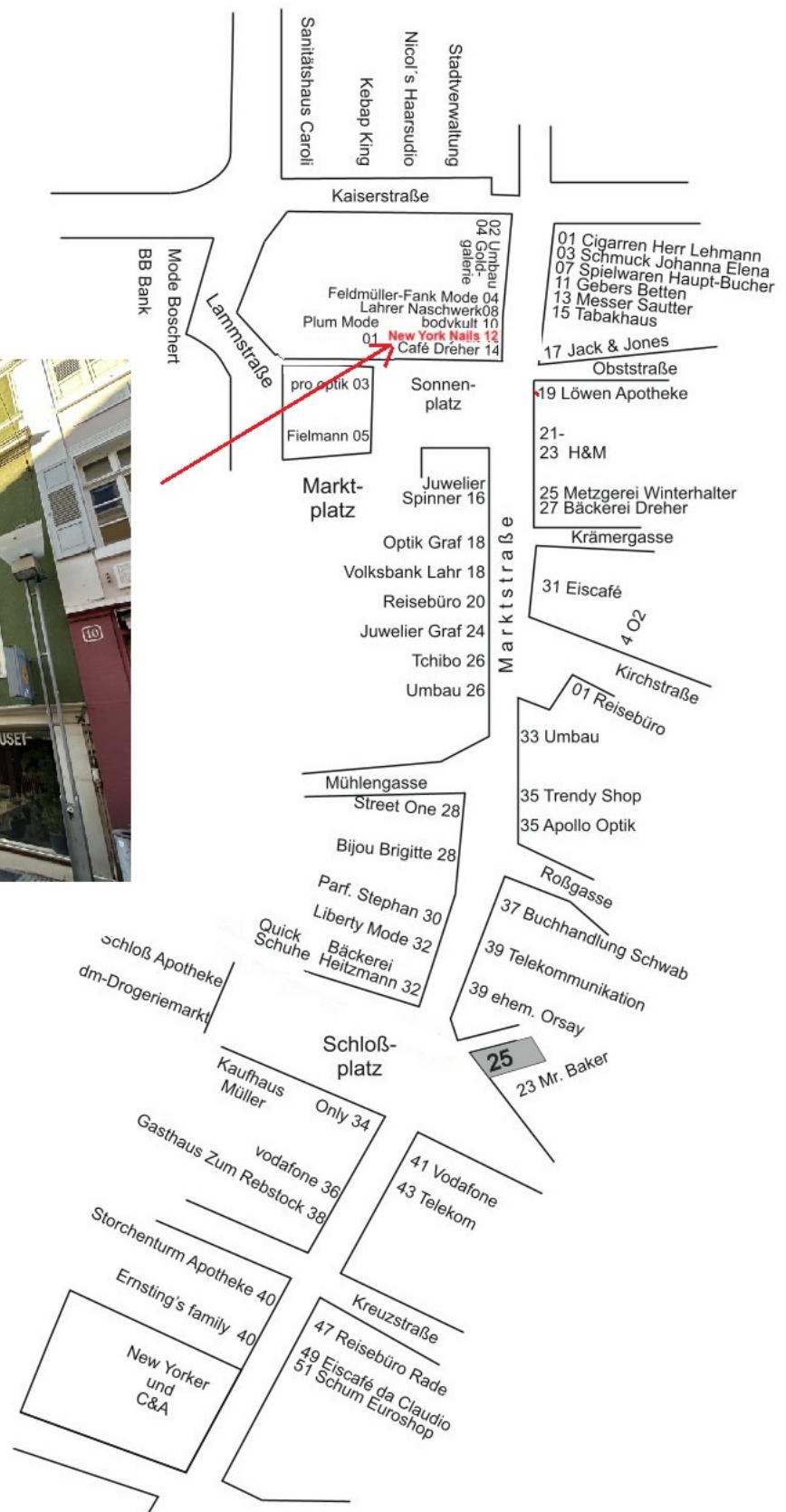
Gemeinde: Lahr/Schwarzwald
Kreis: Ortenaukreis
Regierungsbezirk: Freiburg



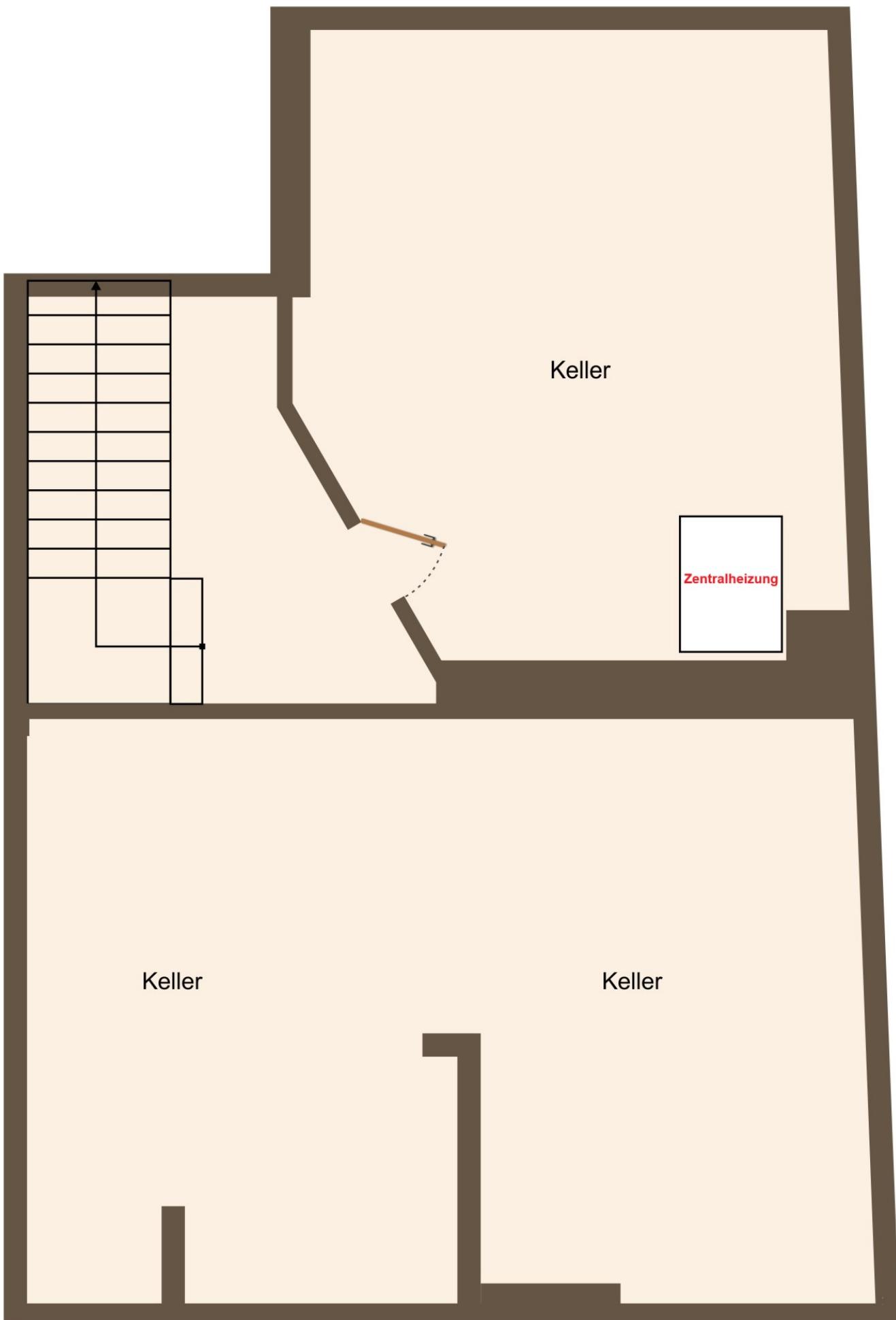
Nach § 14 Abs. 5 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBI, S. 469, 509) dürfen die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie ihm übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde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

Maßstab 1:500  Meter

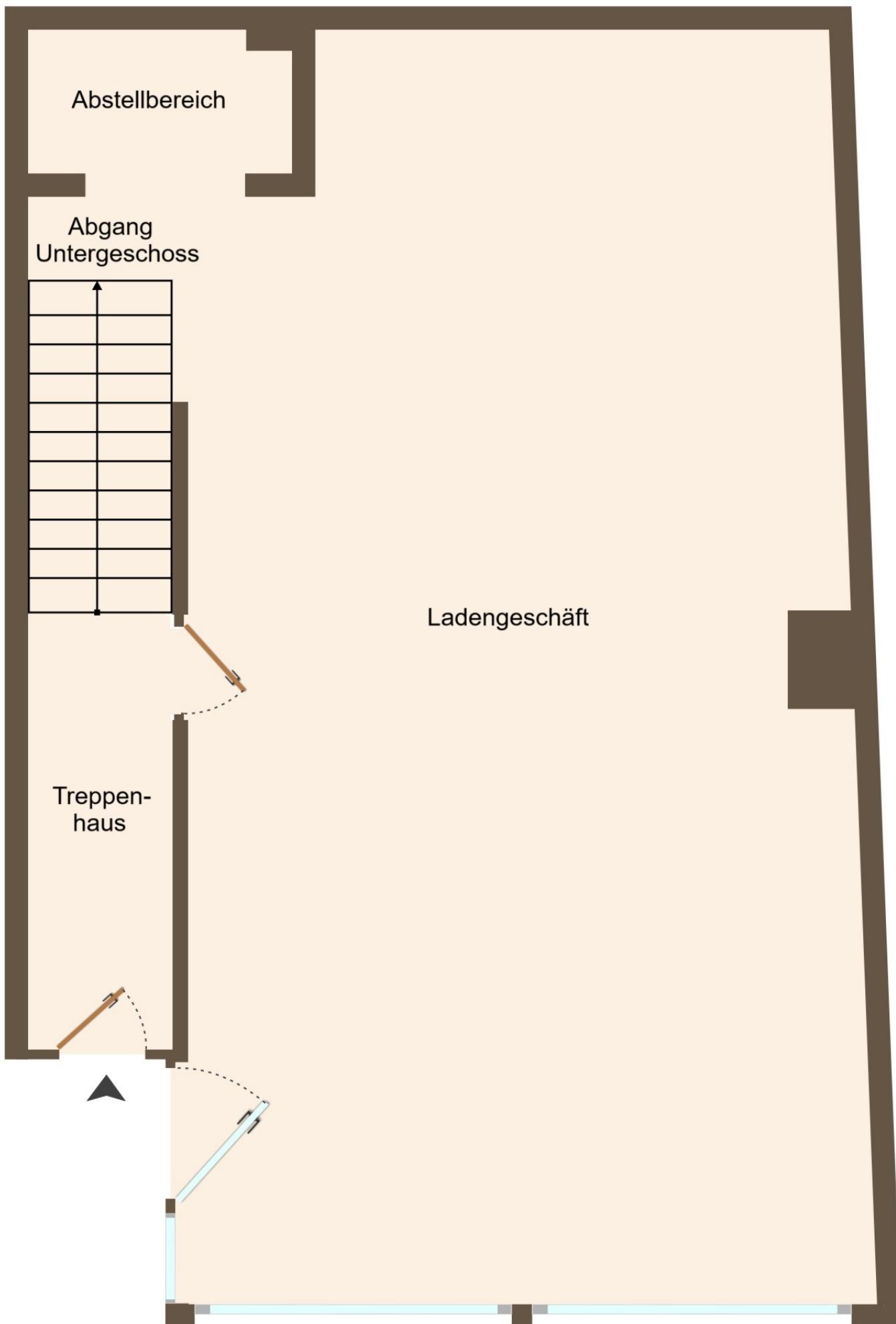
Cityplan - Marktstraße - Lahr



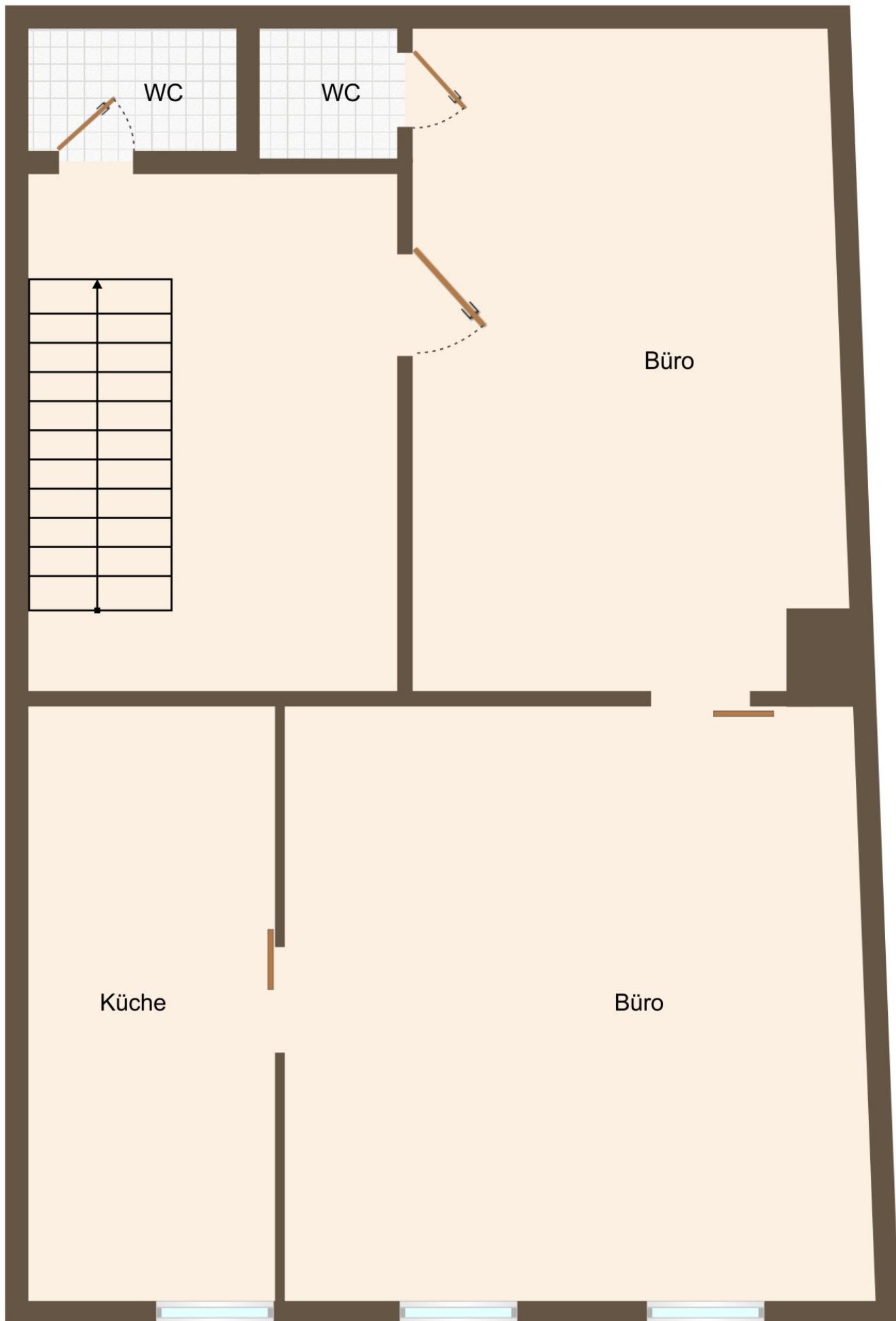
Grundriss Untergeschoss



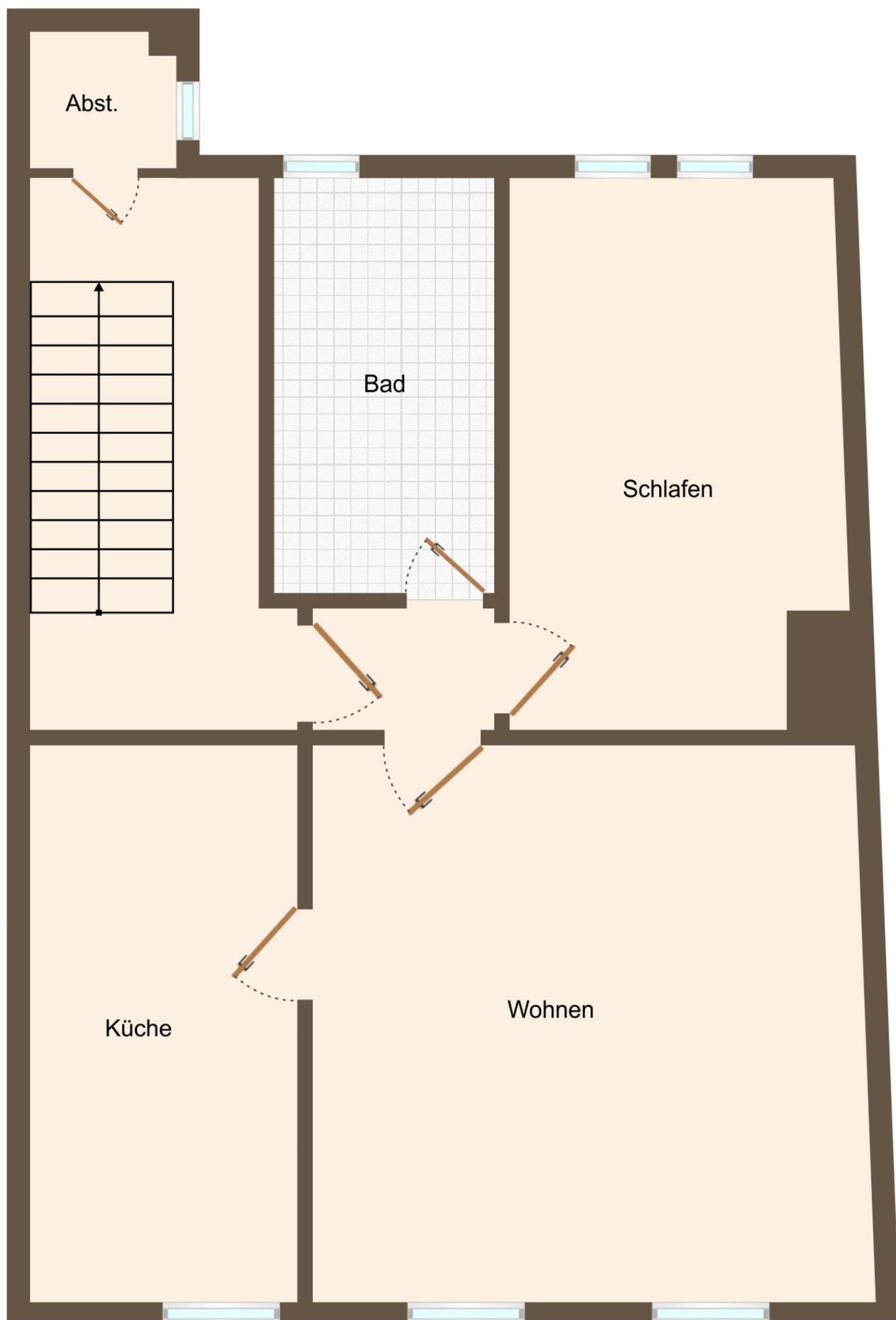
Grundriss Erdgeschoss



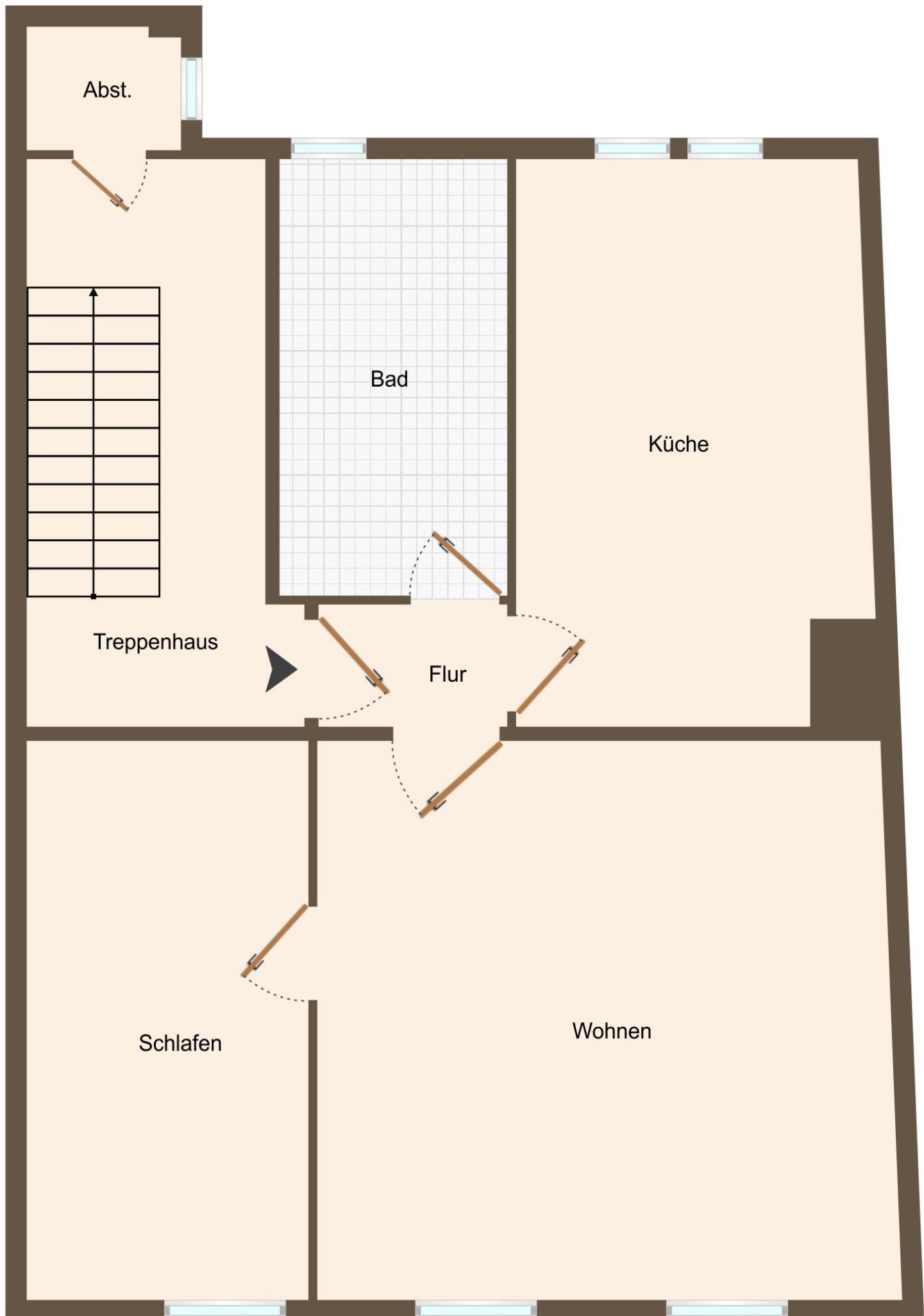
Grundriss 1. Obergeschoß



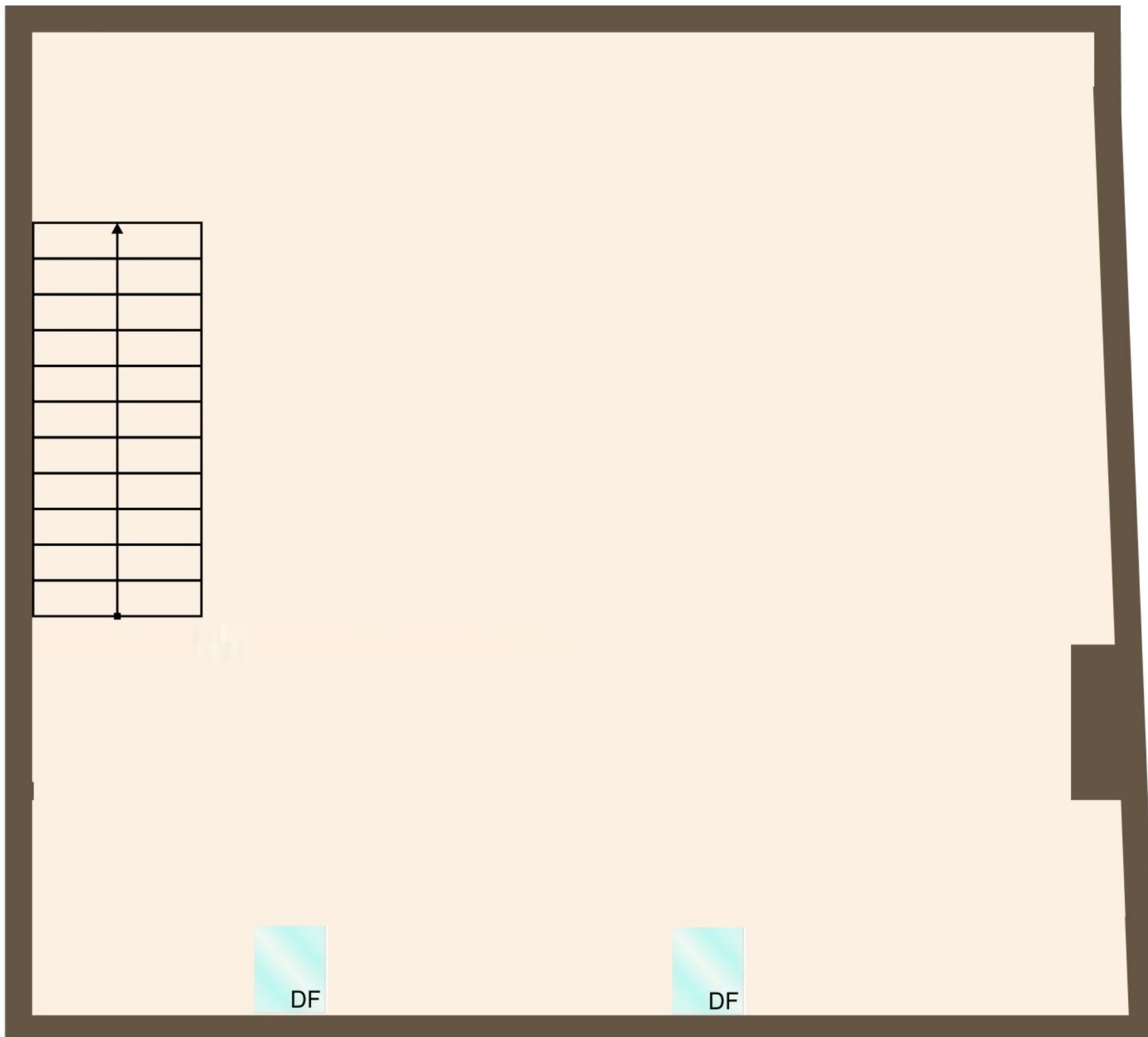
Grundriss 2. Obergeschoss



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



0761- 211 97 79



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



www.instagram.com/kessler_immobiliens



www.facebook.com/kesslerimmo



Tobias Kessler

Tobias Kessler

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

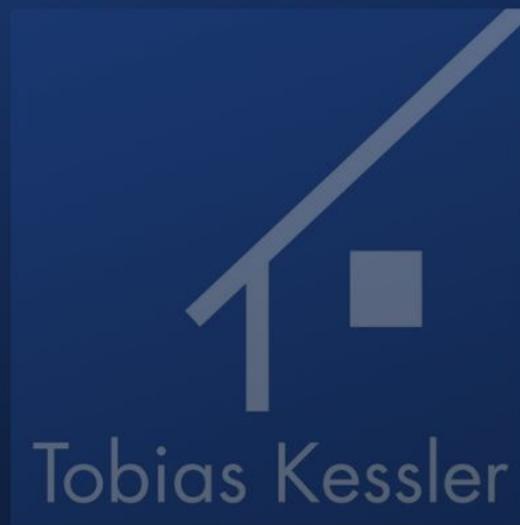
www.kesslerimmobilien.de



0761- 211 97 79



Don't wait to buy real estate.



Buy Real Estate and wait.