

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 und
erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten in der Innenstadt von Lahr**



Lage:

Fußgängerzone Lahr

Markstraße 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 m²

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.



Fläche:	ca. 241 m²
	+ ca. 35 m² genehmigte Ausbaufäche im 2. Dachgeschoss
EG:	ca. 58 m² Verkaufsfläche
1. Obergeschoss:	ca. 62 m² (Verbindung über Treppe möglich -Treppe vorhanden !)
2. Obergeschoss:	ca. 62 m²
Dachgeschoss:	ca. 60 m² + ca. 35 m² genehmigte Ausbaufäche im 2. Dachgeschoss
Keller:	vollunterkellert
Zustand:	renovierungsbedürftig
Kaufpreis:	Euro 735.000,-
Provision:	nein Dieses Haus wird provisionsfrei angeboten.

Besonderheit:

Das ortsbildprägende Gebäude, welches zentral in der Markstraße (absolute, filialfähige 1-A Lage) liegt im Sanierungsgebiet „Innenstadt-Markstraße“.

Ein Sanierungsgebiet ist ein durch eine Gemeinde gesetzlich festgelegter Bereich, in dem **städtebauliche Verbesserungen** durch gezielte Maßnahmen wie Modernisierung, Neubau und Infrastrukturverbesserungen durchgeführt werden sollen, um Wohn- und Lebensqualität zu steigern, oft mit **Förderprogrammen, steuerlichen Vorteilen** für Eigentümer.

Für dieses Gebäude ist eine Fördermöglichkeit (reine Förderung, ohne Rückzahlung) bis zu € 115.000,- mit zusätzlichen erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten von 8 Jahren x 9 %, danach 4 Jahre x 7 % möglich.

Da die Stadt großes Interesse an der Sanierung dieses schönen ortsbildprägenden Gebäudes hat, ist davon auszugehen, dass man die gesamten € 115.000,- erhält. Selbstverständlich können auch Gebäude in Sanierungsgebieten mit anderen Fördermöglichkeiten kombiniert werden.

Wir bitten um Verständnis, dass wir keine verbindlichen Auskünfte zu den Fördermöglichkeiten und zu den Abschreibungsmöglichkeiten geben dürfen. Weiteres müssen Sie mit der Gemeinde/ dem Sanierungsträger, der STEG, sowie mit Ihrem Steuerberater klären.

Informationen können Sie auf der Homepage der Stadt Lahr unter nachstehendem Link abrufen:

<https://www.lahr.de/sanierungsgebiet-innenstadt-marktstrasse.248495.htm>

Gerne können Sie auch nachstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone / Tablett scannen/fotografieren.



Haustour:

<https://youtu.be/1EJfl8xgNs8>

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/lahr>

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 Immobilie.

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

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 Jungenstilgebäude 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. Aufgrund der sehr zentralen 1-A Lage ist die Vermietungsmöglichkeit „Filialfähig“.

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 zzgl. MwSt. pro Jahr. Der Mietvertrag ist indexiert. Das Mietverhältnis läuft zum 28.02.2030 aus.

Im Mietvertrag hat sich der Mieter einverstanden erklärt, dass während der Gebäudesanierung keinerlei Mietminderungen geltend gemacht werden können.

Ein großer Vorteil liegt darin, dass das Gebäude im Sanierungsgebiet „Innenstadt-Marktstraße“ liegt und somit ins Städteförderprogramm aufgenommen wurde. Es ist eine Fördermöglichkeit (reine Förderung, ohne Rückzahlung) für dieses Gebäude bis zu € 115.000,- mit zusätzlichen erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten von 8 Jahren x 9 %, danach 4 Jahre x 7 % möglich.

Da die Stadt großes Interesse an der Sanierung dieses schönen, ortsbildprägenden Gebäudes hat, ist davon auszugehen, dass man die gesamten € 155.000 Förderung erhält.

Selbstverständlich können auch Gebäude in Sanierungsgebieten mit anderen Fördermöglichkeiten kombiniert werden.

Wir bitten um Verständnis, dass wir keine verbindlichen Auskünfte zu den Fördermöglichkeiten und zu den Abschreibungsmöglichkeiten geben dürfen.

Weiteres müssen Sie mit der Gemeinde/ dem Sanierungsträger, der STEG, sowie mit Ihrem Steuerberater klären.

Näheres zum Sanierungsgebiet sowie zur Förderung und den steuerlichen Vorteilen können Sie auf der Homepage der Stadt Lahr unter:

<https://www.lahr.de/sanierungsgebiet-innenstadt-marktstrasse.248495.htm>

Das Ladengeschäft ist nicht renovierungsbedürftig.

Bez. des Daches liegt eine Baugenehmigung zur Erweiterung vor.

Das Gebäude ist wie folgt unterteilt:

- Erdgeschoss: Ladengeschäft mit 58 m² Verkaufsfläche
- 1. Obergeschoss: Büro/ Wohnung gehörend zum Ladengeschäft
(die Büroetage war früher mit einer Wendeltreppe verbunden)
- 2. Obergeschoss: 3 Zi. Wohnung mit 62 m², derzeit Leerstand
- Dachgeschoss: 3 Zi. Wohnung mit 61 m² vorliegender Baugenehmigung zum
2. Dachgeschossausbau, dann ca. 95 m² 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 JUGENDSTILGEBÄUDE



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen



LADENGESCHÄFT ERDGESCHOSS



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

1. OBERGESCHOSS

VOM BÜRO DES LADENS SIND KEINE FOTOS VORHANDEN !



2. OBERGESCHOSS- ZUSTAND



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

2. OBERGESCHOSS- ZUSTAND





DACHGESCHOSS - ZUSTAND



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

DACHGESCHOSS

VOM DACHGESCHOSS SIND KEINE FOTOS VORHANDEN !



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

FLACHDACH



Tobias Kessler

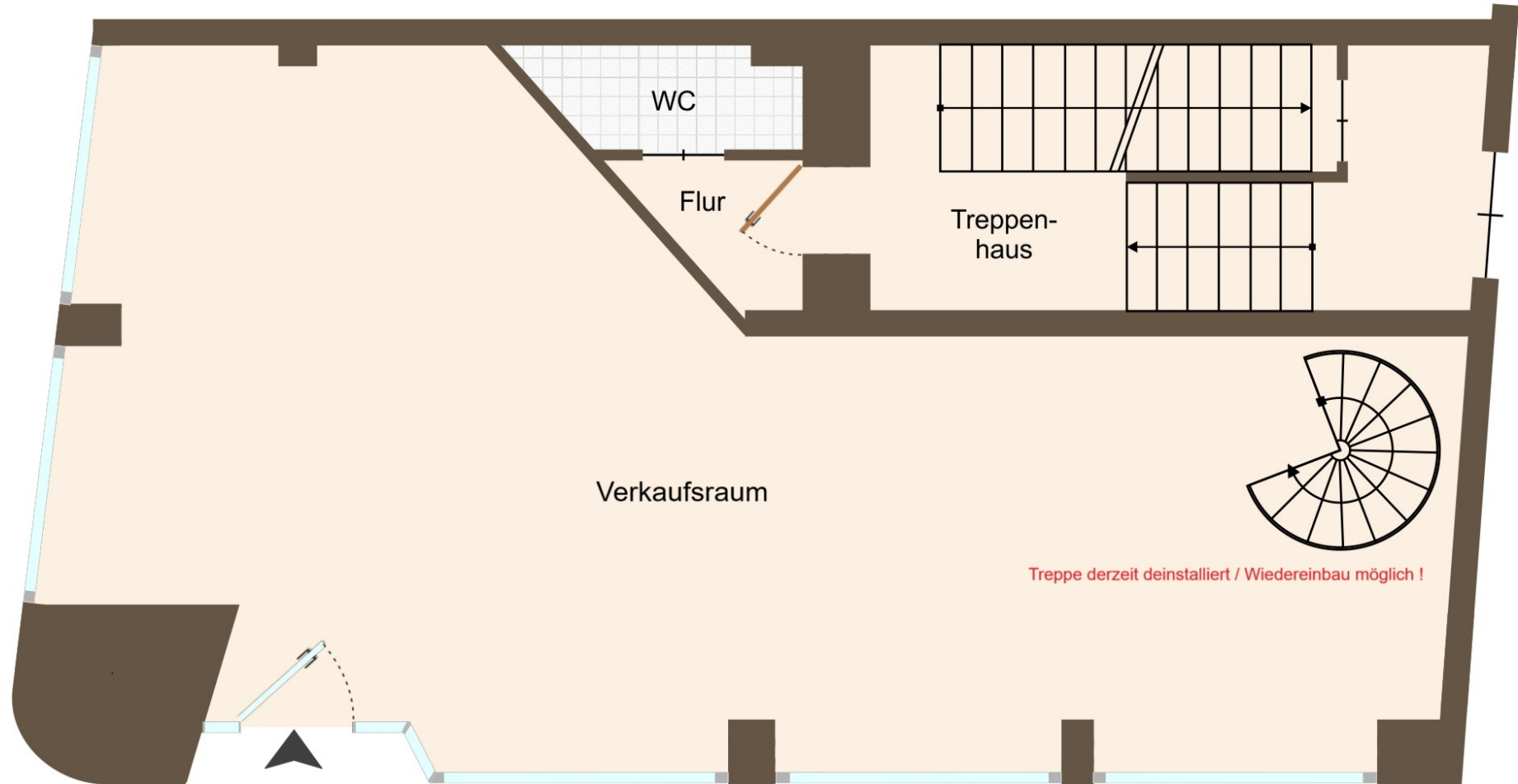
Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

0 5 10 15 Meter

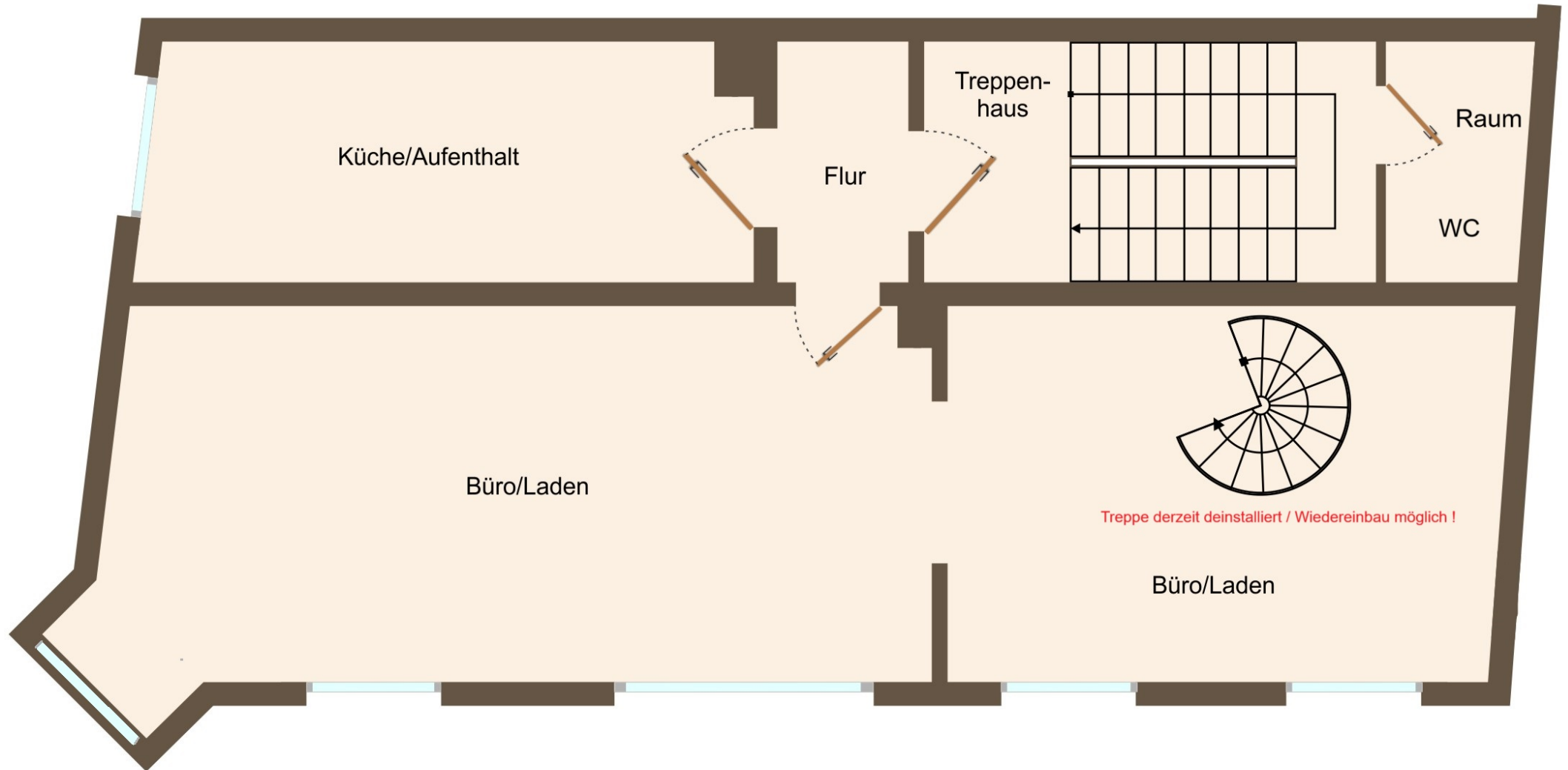
Cityplan - Marktstraße - Lahr



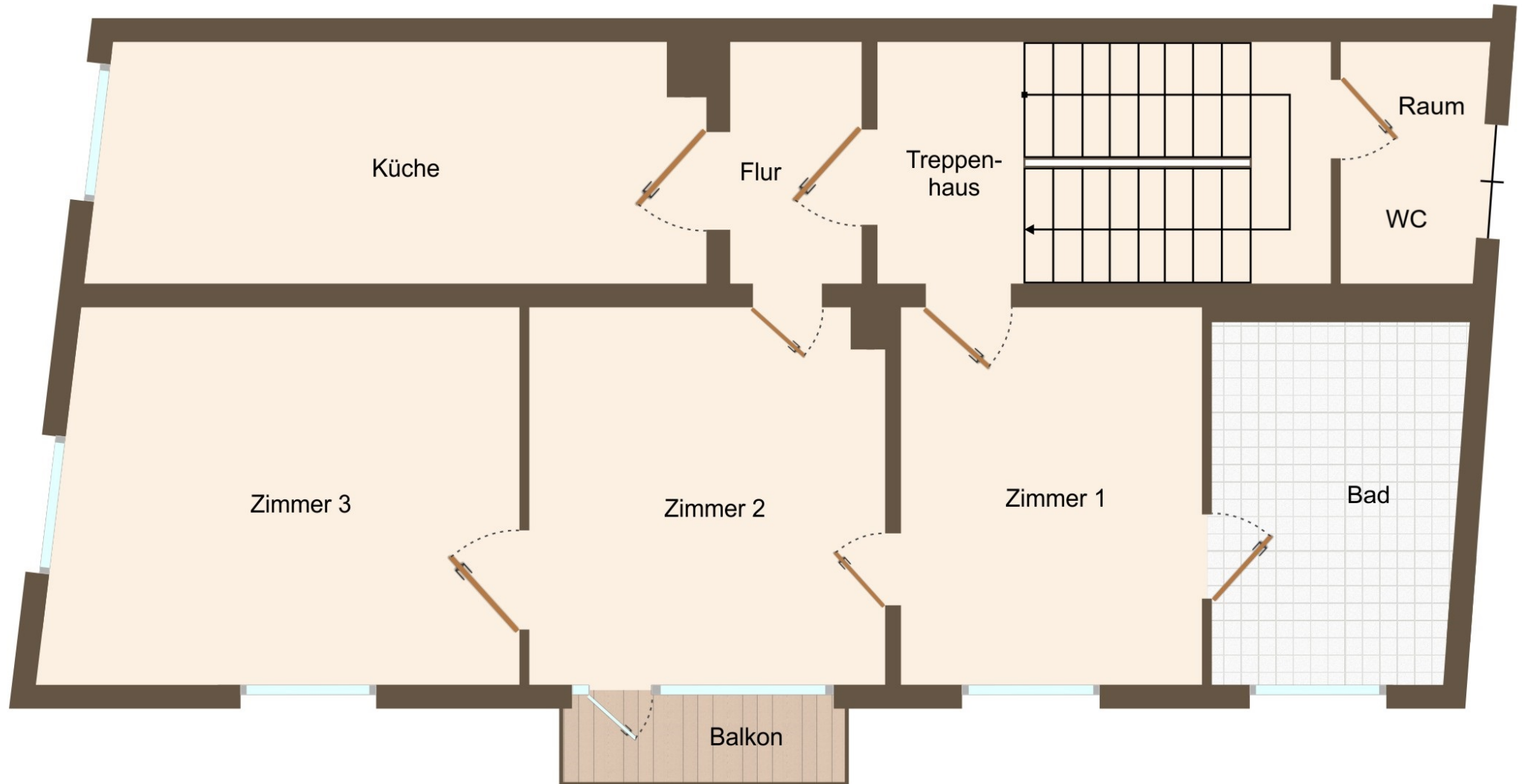
Grundriss Erdgeschoss



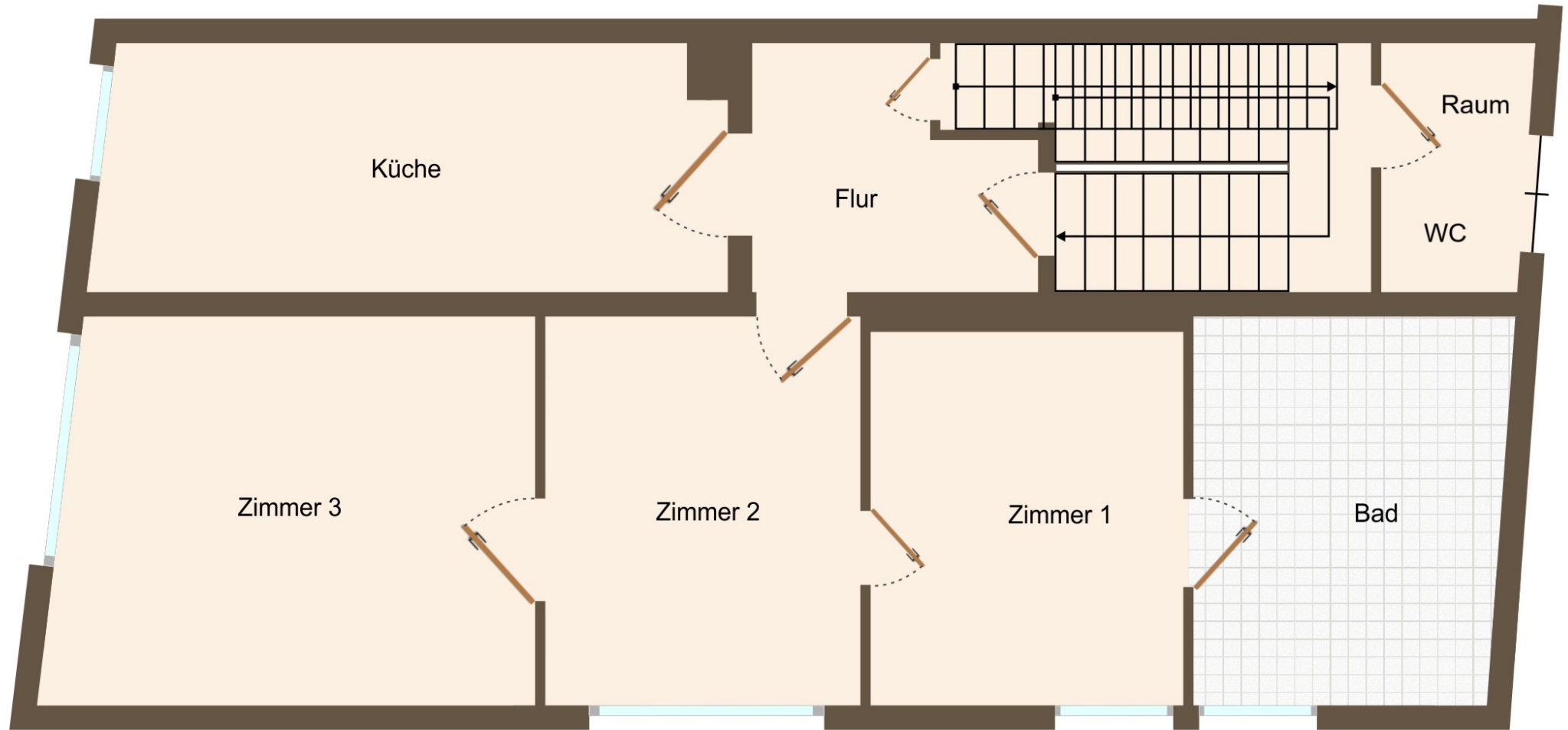
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss (3.Obergeschoss)



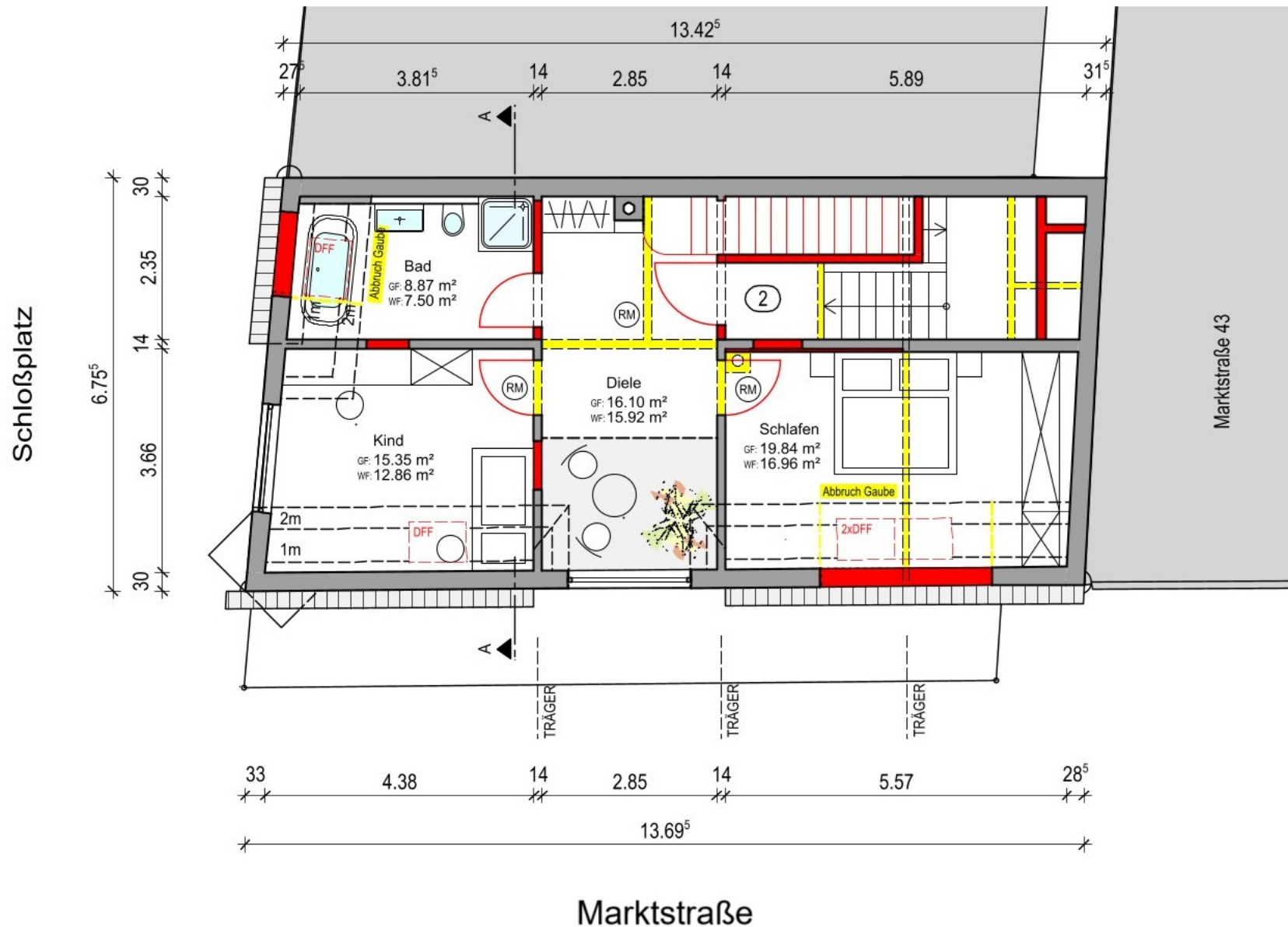
Ansicht Gebäude - Baugenehmigung



ANSICHT VON NORD-OSTEN
SCHLOSSPLATZ

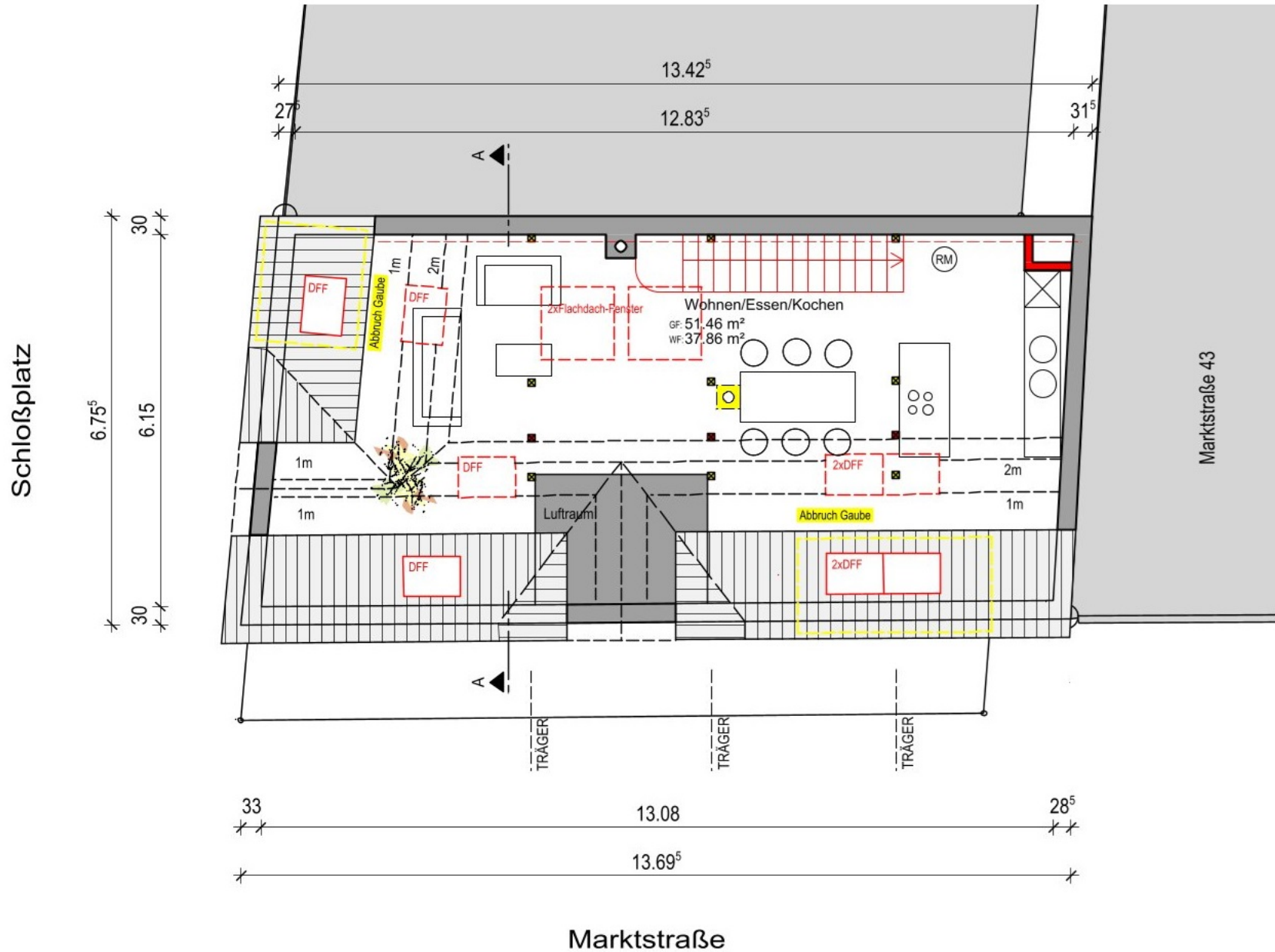
ANSICHT VON NORD-WESTEN
MARKTSTRASSE

Grundriss Baugenehmigung - Dachgeschoss (3.Obergeschoss)



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



0761- 211 97 79



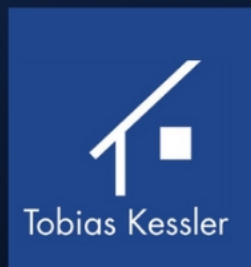
Folge uns auf Instagram
und Facebook und entdecke neue
Objekte bevor diese veröffentlicht
werden !



www.instagram.com/kessler_immobilien



www.facebook.com/kesslerimmo



Tobias Kessler

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

www.kesslerimmobilien.de



0761- 211 97 79



Don't wait to buy real estate.



Buy Real Estate and wait.