

**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 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 795.000,-

Provision: nein
Dieses Haus wird provisionsfrei angeboten.

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 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

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.

Vorkennntnis 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 Jungensstilgebäude 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 2.600,- €/ Monat x 12 = 31.200,- € kalt pro Jahr.

Der Mietvertrag ist indexiert. Das Mietverhältnis läuft zum 28.02.2025 aus.

In Bezug auf die Sanierung könnte somit das Gesamtobjekt zum 28.02.2025 frei sein.

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 € 100.000,- mit zusätzlichen erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten möglich.

Da das Ladengeschäft sowie die darüberliegende Etage nicht renovierungsbedürftig sind (ggf. nur Fenstertausch im 1. OG) könnte man, sofern gewünscht, mit dem Mieter auch über die Mietvertragsfortführung sprechen.

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



LADENGEWÄRT ERDGESCHOSS



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

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 !



Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

FLACHDACH

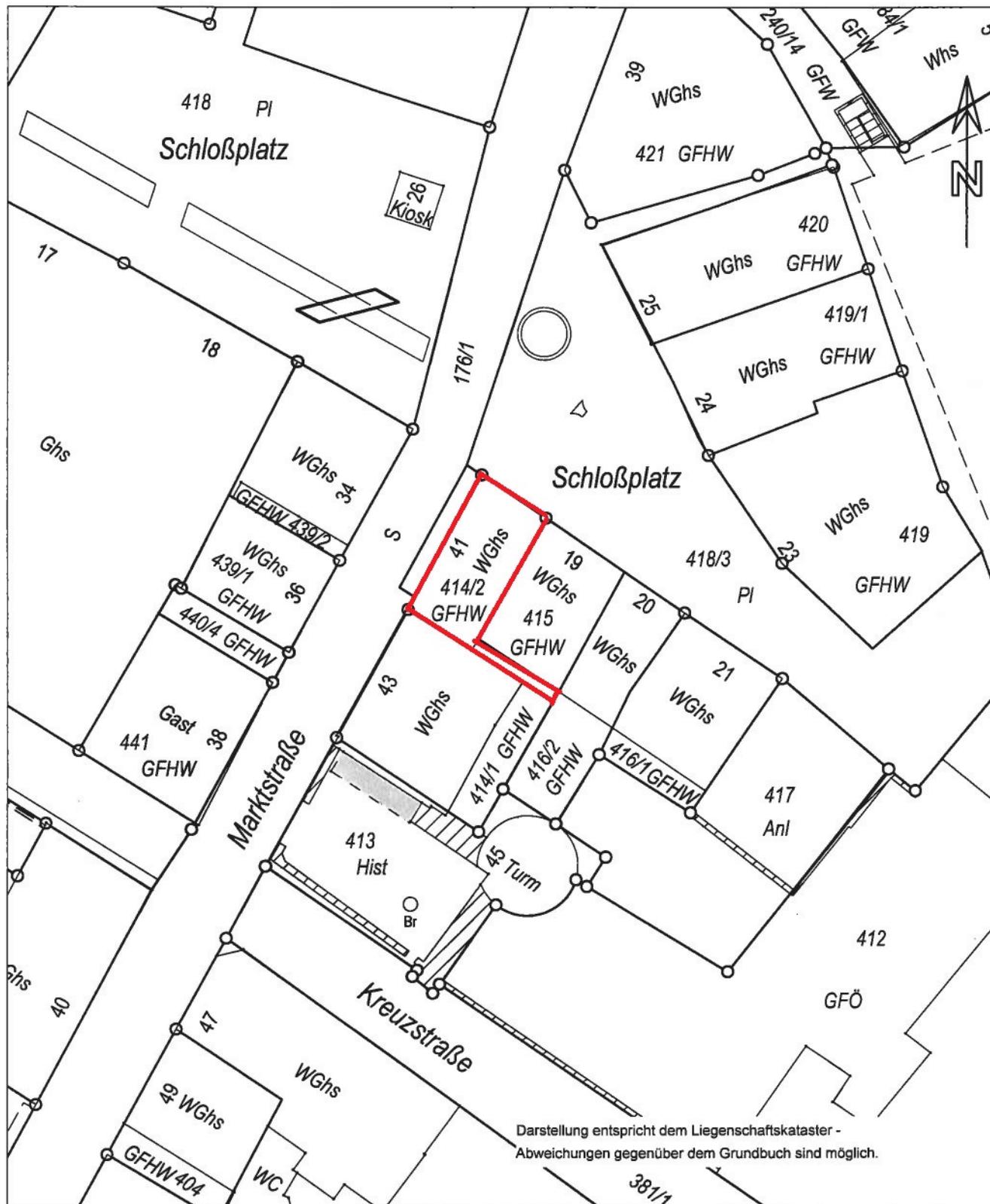


Tobias Kessler

Immobilien • Bewertungen
Baufinanzierungen

Flurstück: 414/2
Flur: —
Gemarkung: Lahr

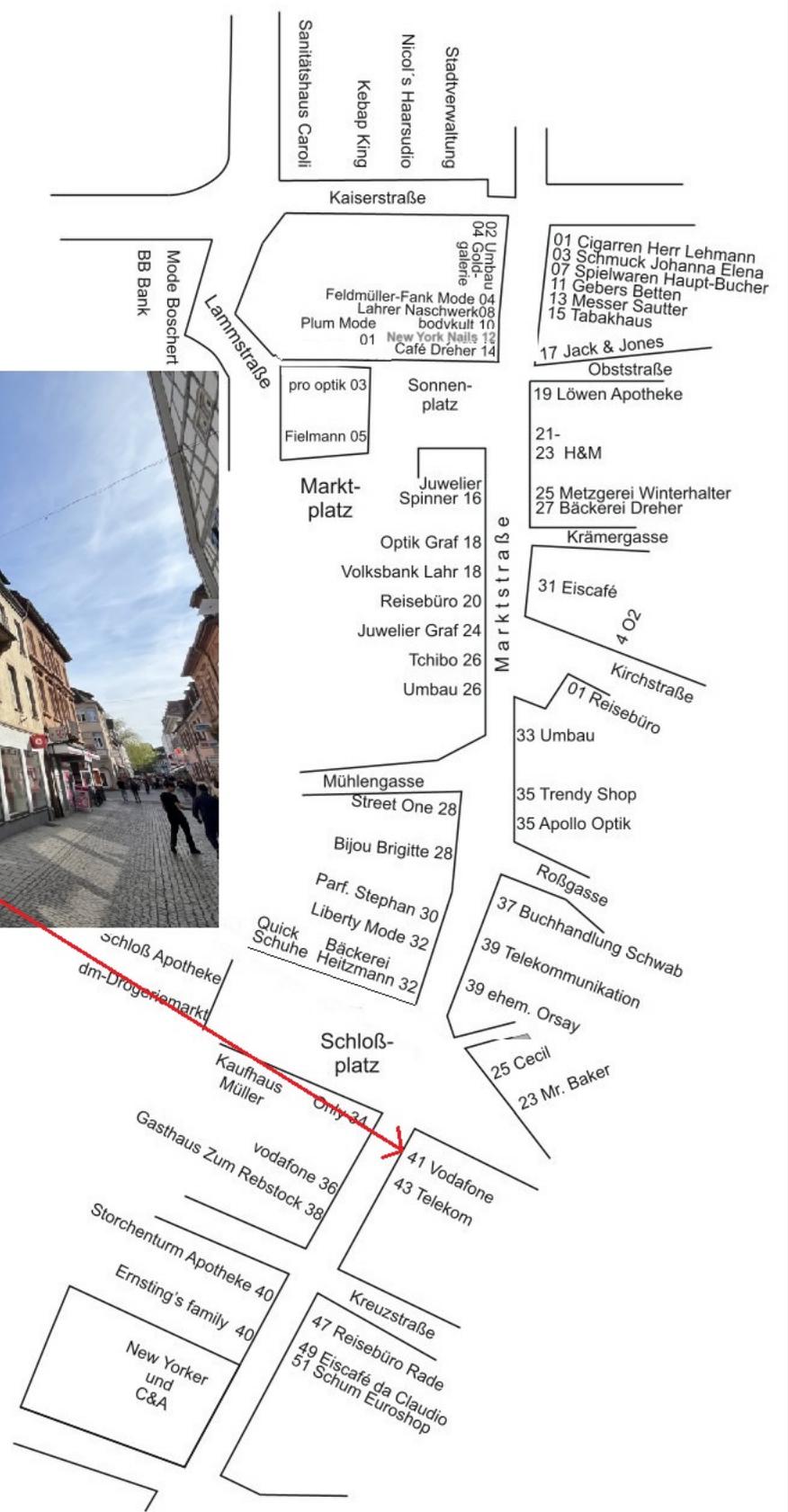
Gemeinde: Lahr/Schwarzwald
Kreis: Ortenaukreis
Regierungsbezirk: Freiburg



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

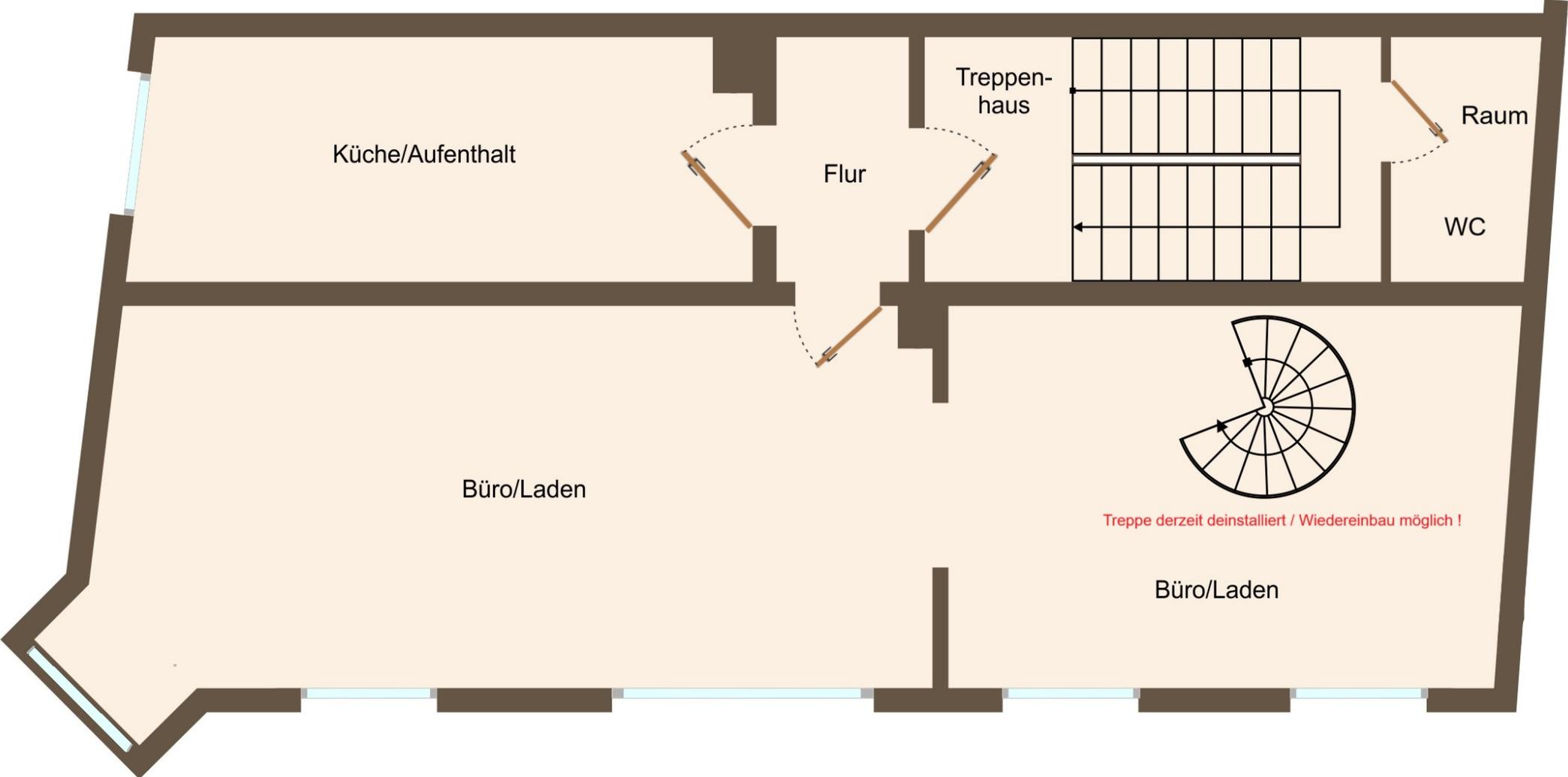
Cityplan - Marktstraße - Lahr



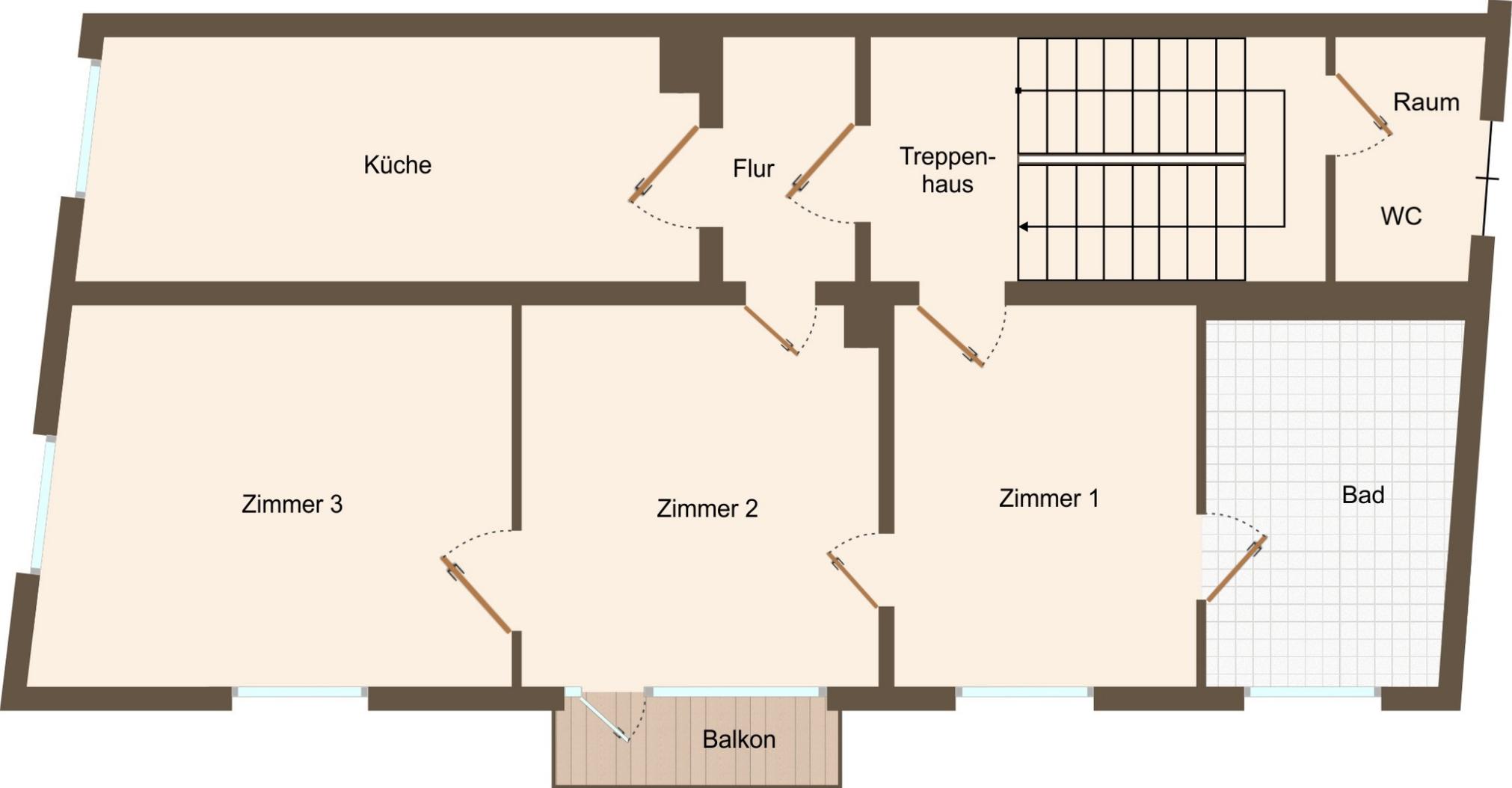
Grundriss Erdgeschoss



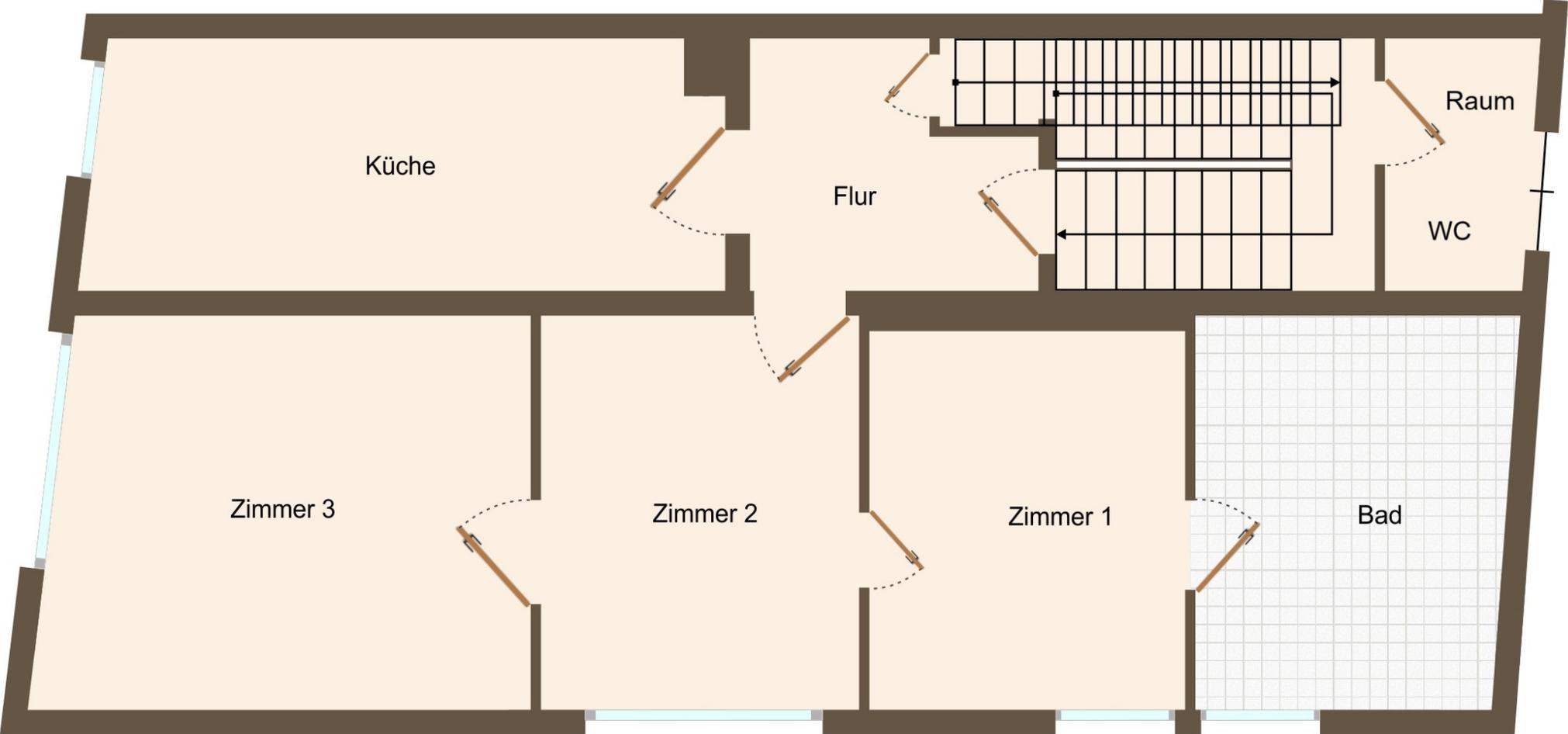
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss (3.Obergeschoss)



Ansicht Gebäude - Baugenehmigung

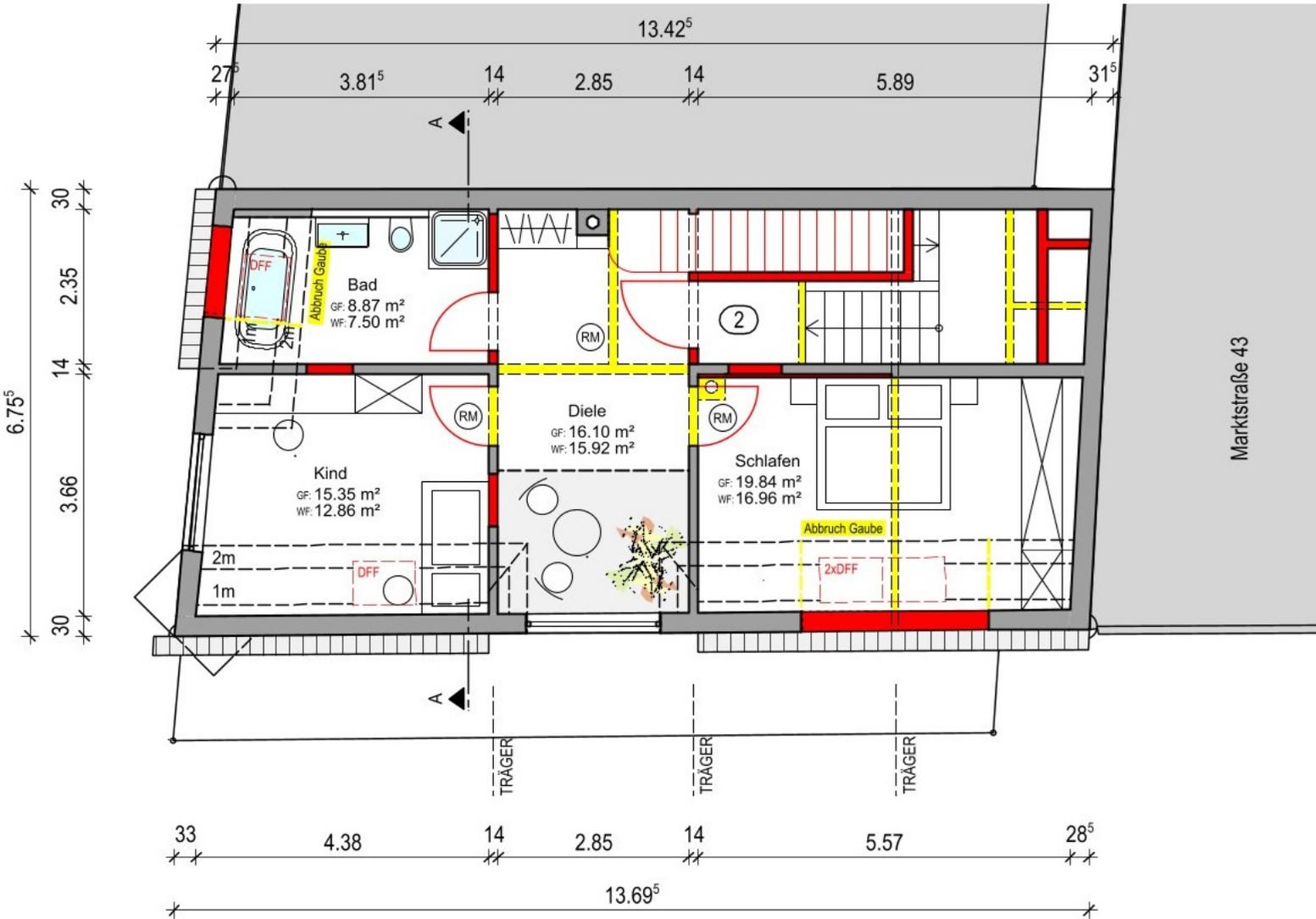


ANSICHT VON NORD-OSTEN
SCHLOSSPLATZ

ANSICHT VON NORD-WESTEN
MARKTSTRASSE

Grundriss Baugenehmigung - Dachgeschoss (3.Obergeschoss)

Schloßplatz

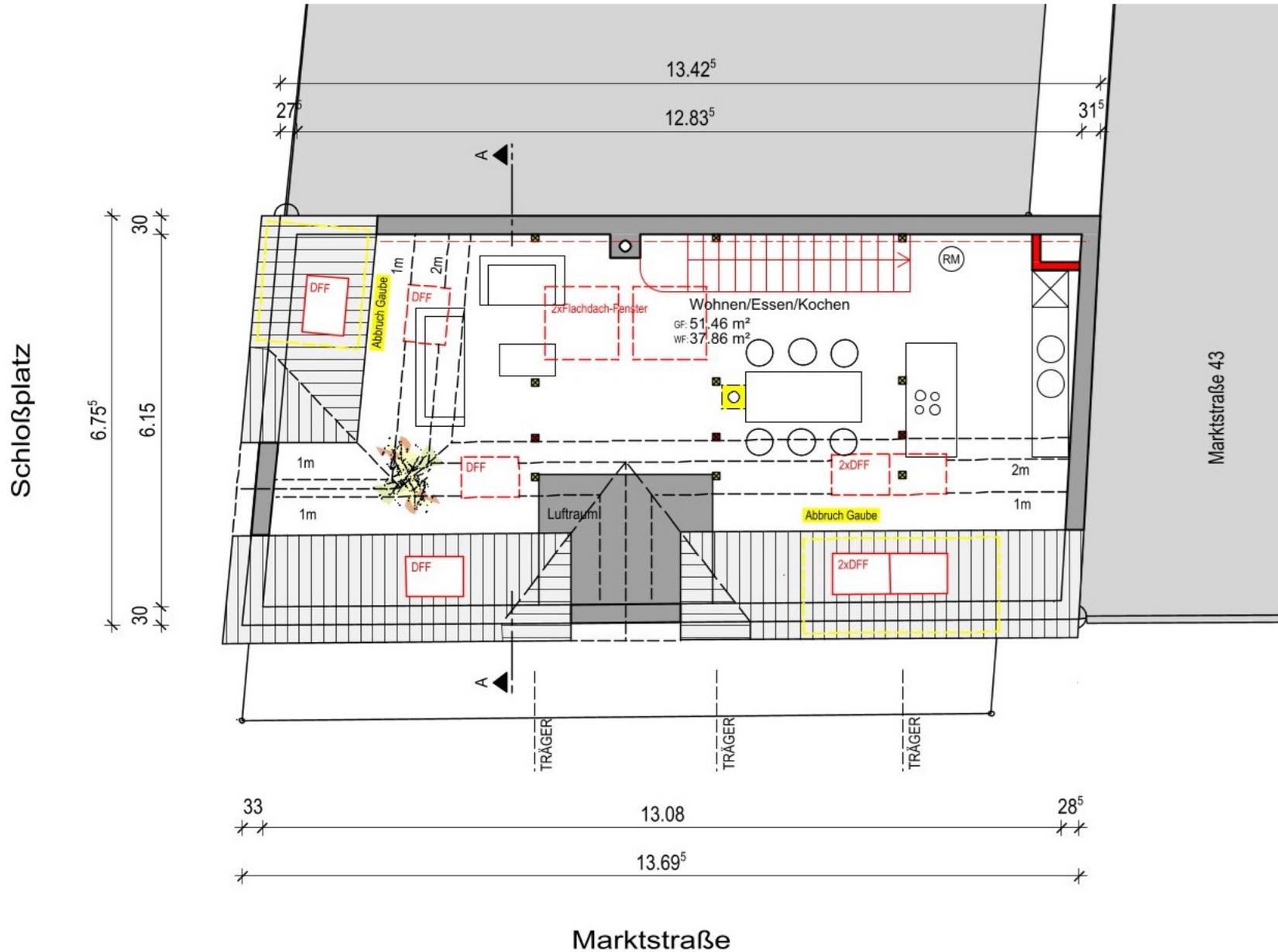


Marktstraße 43

Marktstraße

Grundriss Baugenehmigung Speicherausbau

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



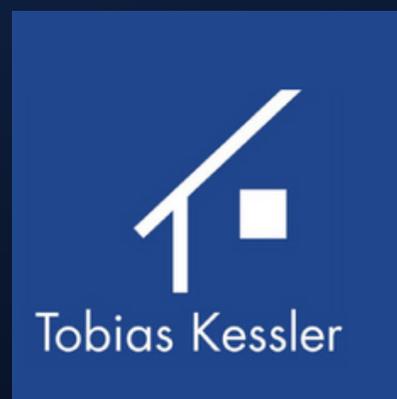
Folge uns auf Instagram
und Facebook und entdecke neue
Objekte bevor diese veröffentlicht
werden !



www.instagram.com/kessler_immobilien



www.facebook.com/kesslerimmo



Tobias Kessler

Immobilien - Bewertungen - Baufinanzierungen

www.kesslerimmobilien.de



0761- 211 97 79



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

