

Mehrfamilienhaus zu verkaufen

Mehrfamilienhaus mit
Gewerbe nahe Schulzentrum
in Waldshut



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Amthausstr. 3
79761 Waldshut-Tiengen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7751 929 90 50



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 – 5
<hr/>	
Lage- und Objektbeschreibung	6 – 7
<hr/>	
Bilder	8 – 11
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	12 – 13
<hr/>	
Über uns / AGB's	14 – 15
<hr/>	



HIGHLIGHTS



Schönes 3-Familienhaus mit hochwertiger Gewerbeinheit in Waldshut



Saniertes Gesamtobjekt mit geringem Instandhaltungsstau



Gute IST Rendite mit attraktivem Steigerungspotential



Sehr gefragte Lage für eine Gewerbe-
einheit im Bereich Schnellgastronomie
oder Dienstleistungen durch unmittel-
bare Nähe zum Schulzentrum Waldshut



Vollständig unterkellertes Objekt mit
sanierter Bau- und Haustechnik



Gasetagenheizung inkl. dezentraler
Warmwasseraufbereitung pro Einheit



Bahnhof nur 5 Gehminuten entfernt
und mit direkter S-Bahn Anbindung
nach Zürich und Basel



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



3-Familienhaus mit **Gewerbeeinheit**
in sanierter **Massivbauweise**



Total **3 Wohnungen** zwischen
ca. 51 m² und 60 m² sowie einer
Gewerbeeinheit mit ca. 53 m²
verteilt auf eine Gesamtmietfläche
von 224 m²



Hochwertig sanierte
Gewerbeeinheit mit Durchbruch
zum Nachbargebäude



Umfassende **Sanierungen** in
den letzten 10 Jahren fortlaufend
umgesetzt (Dach, Fassade,
Eingangsbereich, Treppenhaus,
Keller)



Sowohl als **Gastronom** bzw.
Gewerbenutzer als auch für einen
reinen **Kapitalanleger** sehr interessant
inkl. **Mietoptimierungspotential**



Kaufpreis:
Auf Anfrage
zzgl. 3,57% Käuferprovision
inkl. 19% MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Saniertes Mehrfamilienhaus nahe Schulzentrum in Waldshut mit 3 Wohnungen und einer hochwertigen Gewerbeeinheit – eine seltene Gelegenheit in bester Lage!

Dieses sanierte 3-Familienhaus mit hochinteressanter Gewerbeeinheit wurde in voll unterkellertes Massivbauweise errichtet. Das Objekt liegt in direkter Umgebung des Schulzentrums in Waldshut und bietet gerade für die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eine sehr lukrative Umsatzmöglichkeit. Aktuell ist die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit dem angrenzenden Nachbargebäude baulich verbunden (Wandöffnung) und wird durch den Eigentümer des Nachbargebäudes gemeinsam genutzt.

Die Grundstücksgrenze des Objektes verläuft etwa im Bereich der Gebäudegrundfläche welche sich gesamt auf ca. 114 m² beläuft. Im Bereich der Gewerbeeinheit liegt die Grundstücksgrenze ca. 3 m versetzt Richtung Straße, sodass auch eine Außenbestuhlung möglich wäre.

Die 3 Wohneinheiten verfügen alle über 2-Zimmer mit ca. 60 m² (1.OG und 2. OG) bzw. 51 m² (DG aufgrund Dachschrägen) mit einer separaten Küche mit Abstellraum bzw. Speisekammer, einem Bad mit WC und Dusche sowie einer Diele und einem eigenen Kellerabteil. Die Wohnungen sind im typischen Altbaustil. Die immer noch vorhandenen alten Holzöfen mit Kachelofen verleihen den Einheiten einen besonderen Altbaucharme, sind jedoch nicht mehr in Betrieb und wurden durch dezentrale Gasetagenheizungen pro Wohneinheit ersetzt.

Das Objekt wurde fortlaufend saniert, wobei in den letzten 10 Jahren das gesamte Dach inkl. Gutex-Aufdachdämmung mit neuen Rinnen und neuer Kupferverblechung, einem kompletten Fassadenanstrich sowie Sanierungen des Eingangsbereiches, des Treppenhauses und der Kellerräume umgesetzt wurden. Die Hauseingangstüre sowie die Fenster wurden im Jahr 2000 ersetzt. Die doppelt verglasten Fenster mit außenliegenden Aluminiumprofilen entsprechen den heutigen energetischen Anforderungen.

Für Kapitalanleger bietet dieses Objekt eine gute und sichere IST Rendite durch einen seriösen und langfristigen Mieter. Weiterhin können sich insbesondere Gastronomen im Bereich der Schnellgastronomie bei diesem Objekt einen einzigartigen Standort mit großartigen Umsatzmöglichkeiten sichern, wodurch im Falle eines Mieterwechsels eine lückenlose Vermietung gewährleistet wäre.



FLÄCHENAUFTEILUNG UND SONSTIGES

Mieteinnahmen	IST	SOLL
Gewerbe EG		
Wohnung 1 - 60 m ²		
Wohnung 2 - 60 m ²		
Wohnung 3 - 51 m ²		
Miete p.M	2.265 €	3.250 €

Wohnflächen:

Gewerbereinheit : ca. 53 m² mit weiterem Außenbereich ca. 25 m²

Wohnung 1.OG: 2-Zi. mit ca 60 m², Küche, Abstellraum/Speisekammer, Bad-WC, Diele/Flur, 1 Kellerabteil

Wohnung 2.OG: 2-Zi. mit ca 60 m², Küche, Abstellraum/Speisekammer, Bad-WC, Diele/Flur, 1 Kellerabteil

Wohnung DG: 2-Zi. mit ca. 51,0 m², Küche, Bad-WC, Diele/Flur, 1 Kellerabteil, 1 Speicherraum

Nutzflächen und sonstiges:

- Das gesamte Objekt ist unterkellert
- Keine PKW Stellplätze direkt am Objekt; Stellplätze durch Anwohnerparkausweise (30 €/Jahr) in unmittelbarer Umgebung
- Es liegt ein Energieausweis vor

LAGE BESCHREIBUNG

Waldshut – Kreisstadt mit historischer Innenstadt nahe der Schweizer Grenze.

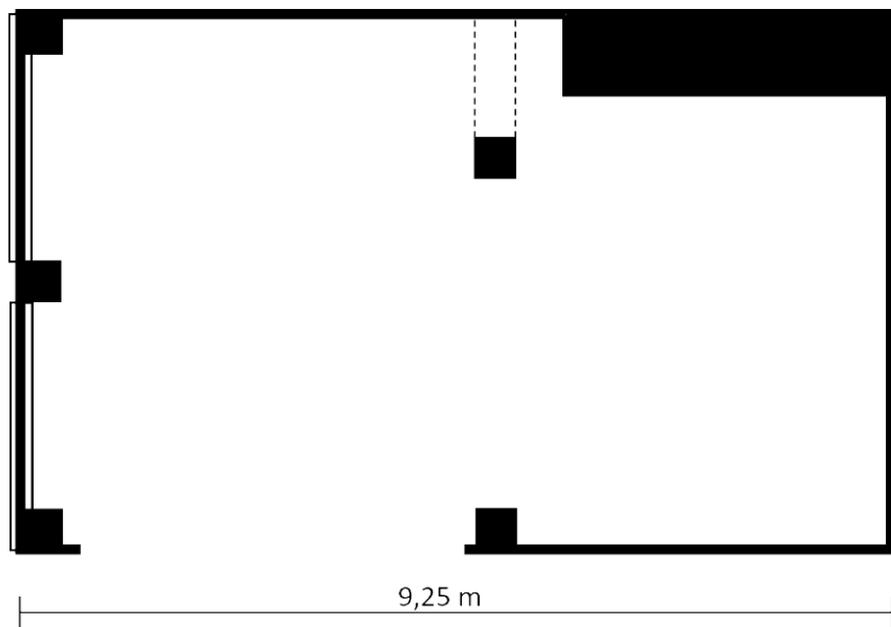
Mit knapp 24.000 Einwohnern ist Waldshut die größte Stadt im Landkreis Waldshut-Tiengen und zugleich kulturelles Zentrum aller umliegenden Gemeinden. Die historische Innenstadt, welche eingebettet zwischen den beiden Toren der ehemaligen Stadtmauer liegt, bietet den vielen Menschen, die hier täglich flanieren, alles was man benötigt. Neben zahlreichen Geschäften gibt es auch eine Vielzahl an Restaurants und Kaffees. Von der Vorschule bis hin zur beruflichen Weiterbildung wird das gesamte Bildungsangebot in Waldshut abgedeckt. Sowohl per PKW als auch mit Bus und Bahn ist Waldshut bestens erreichbar. Die ärztliche Versorgung ist ebenfalls exzellent und wird durch das Hochrhein Spital vervollständigt.

BILDER

sagen mehr als 1.000 Worte







Gewerbeinheit im EG

Gesamtfläche ca. 53 m²

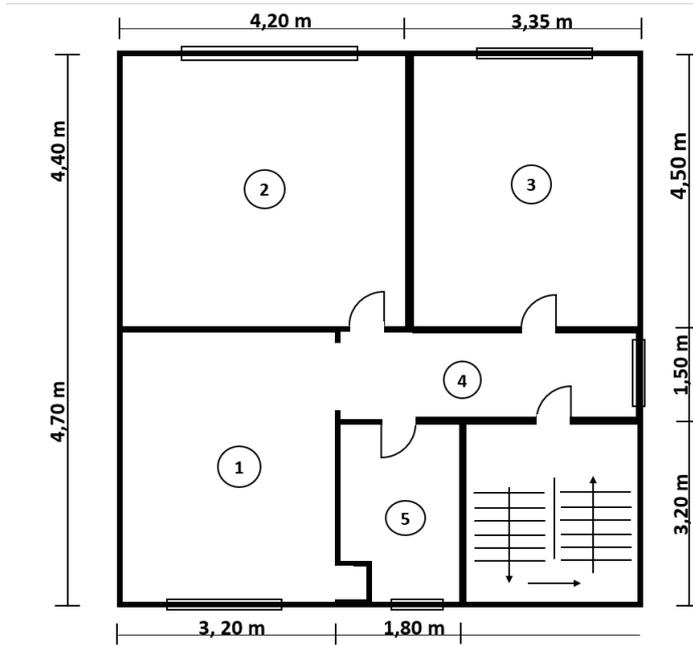
5,73 m

9,25 m



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

* Grundriss ist nicht Maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben



1.+ 2. OG

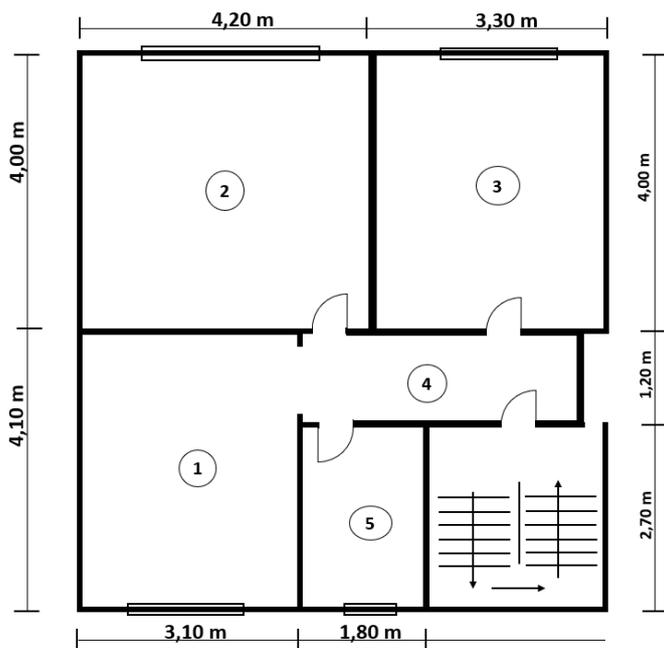
1	Küche	ca.15,50 m ²
2	Wohnen	ca. 18,50 m ²
3	Schlafen	ca.15,00 m ²
4	Flur	ca. 6,50 m ²
5	Bad	ca. 4,80 m ²

Gesamtfläche ca. ca. 60,30 m²



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPORBAR ANDERS

* Grundriss ist nicht Maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben



DG

1	Küche	ca.12,70 m ²
2	Wohnen	ca. 16,80 m ²
3	Schlafen	ca.13,20 m ²
4	Flur	ca. 4,00 m ²
5	Bad	ca. 4,90 m ²

Gesamtfläche ca. ca. 51,60 m²



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPORBAR ANDERS

* Grundriss ist nicht Maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

WAS WIR IHNEN BIETEN



Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. **Als Verkäufer entscheiden Sie dabei selbst, ob wir eine Maklerprovision von Ihnen erhalten und wie hoch diese ausfällt.** Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus.



Facility Management Beratung

Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements.** Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



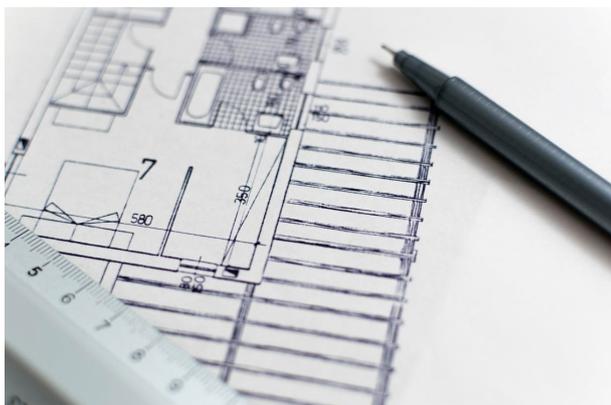
Professionelle Immobilien Bewertung

Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.



Finanzierungsvermittlung

Wir ersparen Ihnen den hohen Aufwand und bereiten alle notwendigen Unterlagen auf, um eine **Finanzierung** durch eine ausgewählte Bank zu erhalten. Gerne empfehlen wir Sie an unsere Finanzierungspartner weiter.



Technische Due Dilligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungstaus von Immobilien inkl. einer Risikobewertung für die nächsten 10 Jahre ist v.a. beim Ankauf von Bestandsobjekten sinnvoll. **Unsere ausführlichen Analysen und Berichte helfen bei Ihrer Entscheidungsfindung.**



Verwaltung von Gewerbeimmobilien

Die Verwaltung von gewerblichen Immobilien oder ganzen Liegenschaftskomplexen erfordert die Kompetenz in einer Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und bautechnischen Themen. **Gerne stehen wir Ihnen hierbei als kompetenter Partner zur Verfügung.**



Bauherrenberatung

Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr Neu- oder Umbauvorhaben. **Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

SCHLATTER IMMOBILIEN

UNSER PROFIL

Michael Schlatter hat zunächst Immobilientechnik und Immobilienwirtschaft an der Universität Stuttgart mit den Schwerpunkten Bauphysik, Baubetriebslehre sowie Immobilienbewertung studiert. Anschliessend hat sich der junge Diplom-Wirtschaftsingenieur der Beratungsfirma Valteq GmbH als Consultant in den Bereichen Technische Due Diligence Prüfung, Projektmanagement und Immobilien-Projektentwicklung angeschlossen. Nach zwei Jahren verlegte Michael Schlatter seinen beruflichen Schwerpunkt in die Schweiz und begann im Real Estate und Facility Management Consulting bei der RESO Partners AG in Zürich. Nach mehr als zwei erfolgreichen Jahren bei der RESO Partners AG hat sich Michael Schlatter dazu entschlossen ein Stellenangebot in der Geschäftsleitung der Abt. Betrieb der ETH Zürich anzunehmen. 2018 gründete Michael Schlatter die OS Real Estate GbR mit dem Sitz in Klettgau Deutschland. Die Schwerpunkte der Firma lagen dabei auf der klassischen Vermarktung und Vermittlung von Immobilien sowie auf der Beratung von Bauherren und Investoren. Aufgrund der starken Nachfrage und des ständig wachsenden Auftragsvolumens in den Regionen Waldshut-Tiengen, Hochrhein und Hochschwarzwald, hat sich Michael Schlatter 2019 dazu entschieden, die OS Real Estate GbR aufzulösen und mit der Schlatter Immobilien GmbH und seinen innovativen und professionellen Mitarbeitern den nächsten Schritt zu gehen. Die Schlatter Immobilien GmbH soll dabei für einen verlässlichen und professionellen Partner im Bereich des klassischen Maklergeschäfts sowie in den Bereichen Verwaltung von Gewerbeimmobilien, Bauprojektmanagement und Immobilien Projektentwicklung stehen. Dieses ganzheitliche Immobilienbüro mit Sitz in der Amthausstraße in Waldshut hat sich hohe Ziele gesteckt und möchte zukünftig sowohl für private Verkäufer und Vermieter als auch für Immobilien Profis die erste Adresse am Hochrhein werden. Kurzum, Schlatter Immobilien – spürbar anders!“



MICHAEL SCHLATTER

GESCHÄFTSFÜHRER, DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO

IMMOBILIENMAKLER – MARKETING & VERTRIEB



SARAH SCHLATTER

MARKETING UND BACKOFFICE

“Beratung sollte nie einen Selbstzweck erfüllen, sondern immer einem inhaltlichen Ziel dienen“



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Maklerprovision

Wir versichern Ihnen, dass wir Ihre Daten nur für den internen Bedarf nutzen und nicht an Dritte weitergeben. Die Vormerkung und Zusendung von Angeboten sowie Besichtigungstermine und Auskünfte erfolgen unverbindlich und kostenlos. Bei erfolgreicher Tätigkeit der Schlatter Immobilien GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3,57 % inkl. MwSt. von 19 % aus dem Kaufpreis und bei Miete 1,19 Monats (netto-) Kaltmieten inkl. 19 % MwSt. Der Interessent erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben gespeichert werden und ein erfolgsabhängiger Vermittlervertrag, durch Zugang zum Exposé und nach Ablauf der Widerrufsfrist, entsteht.

2. Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. ab dem Tag der Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien GmbH, Amthausstr. 3, 79761 Waldshut E-Mail: info@schlatter-immobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

3. Schlussbestimmung

Schlatter Immobilien GmbH Amthausstr. 3, 79761 Waldshut

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Vertragspartner haben die unwirksame Klausel durch eine wirtschaftlich gleichwertige und wirksame Bestimmung zu ersetzen.

Warum Sie sich für uns entscheiden sollten?

Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.



WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME



Amthausstr. 3
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

