

Mehrfamilienhaus zu verkaufen

9,2 % Bruttorendite -  
Renditestarkes Wohn-  
und Geschäftshaus in  
Tuttlingen zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien VS GmbH

Bickenstraße 7

78050 Villingen-Schwenningen

[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)

Telefon: + 49 7721 29 69 280



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6 - 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 13
Rendite & Immobiliendatenblatt	14 - 15
Was wir Ihnen bieten	16- 17
Über uns / AGB's	18- 19



## HIGHLIGHTS

---



Top Kapitalanlage; 8-Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit in zentraler Lage von Tuttlingen



Voll vermietetes Objekt mit hohem Entwicklungspotenzial



Gefragte Wohnungsstrukturen mit großzügigen Grundrissen zwischen 35 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> pro Wohnung



Welthauptstadt der Medizintechnik Tuttlingen bietet attraktive Nutzungsmöglichkeiten



Großzügiges Gesamtobjekt; perfekt als Fixvermietung oder als FeWo bzw. Studentenwohnungsvermietung



Fußläufige Entfernung sowohl zur Fußgängerzone als auch zu den Hochschulen



Hohe Attraktivität der Stadt Tuttlingen mit hervorragender Infrastruktur



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

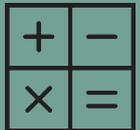


**In Fachwerkbauweise erbautes Wohn- und Geschäftshaus** aus dem **Jahr 1867**



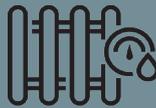
## Gute Aufteilung:

Total **8 Wohnungen** zwischen **35 m<sup>2</sup>** und **120 m<sup>2</sup>** und einer **Gesamtwohnfläche** von **ca. 469 m<sup>2</sup>** sowie eine **Gewerbeeinheit mit ca. 121 m<sup>2</sup>** und **Lagerräume** mit **ca. 100 m<sup>2</sup>**



## Attraktive Rendite:

IST Miete: **74.532 € p.a. = 9,3% Rendite (brutto)**  
SOLL Miete: **78.100 € p.a. = 9,7 % Rendite (brutto)**



**Gaszentralheizung aus 2016** mit **Heizkörpern** in den Räumen und **dezentraler Warmwasserversorgung**



## Share Deal oder Asset Deal möglich:

Die Immobilie befindet sich in einer GmbH; hier besteht die Möglichkeit auch die GmbH zu erwerben (Übernahme des bestehenden Kredits bei guter Bonität mit guten Konditionen möglich)



**Kaufpreis: 799.000 €**

**Courtage: 3.57%** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Ob Asset Deal oder Share Deal – eine einmalige Chance auf eine renditestarke Immobilie in zentraler Lage von Tuttlingen!

Das zum Verkauf stehende Wohn- und Geschäftshaus mit 8 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit befindet sich in einer begehrten Lage in Tuttlingen. Die Fußgängerzone sowie die Hochschule sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. In unmittelbarer Sichtweite entsteht das prestigeträchtige Leuchtturmprojekt Drei-Kronen-Hof, das die Attraktivität der Lage zusätzlich unterstreicht. Trotz der zentralen Lage bietet das Objekt einen großzügigen Hinterhof, der weiteres Potenzial für individuelle Nutzung bietet.

Das Gebäude, errichtet im Jahr 1867 in Fachwerkbauweise, weist einen gewissen Instandhaltungsstau auf und erfordert Investitionen, um es auf den neuesten Stand zu bringen. Die Struktur ist in die Jahre gekommen, und insbesondere Teile des Fachwerks, die Feuchtigkeit gezogen haben, müssen dringend saniert werden. Dennoch bietet das Objekt beachtliches Potenzial: Mit 8 langfristig vermieteten Wohneinheiten, einer gut frequentierten Gewerbeeinheit und einem zusätzlich vermieteten Lagerraum erwirtschaftet die Immobilie aktuell eine Kaltmiete von 74.532 € p.a., was einer Bruttomietrendite von ca. 9,3 % entspricht. Nach einer Modernisierung und Optimierung der Vermietung ist eine Steigerung der Jahresmiete auf rund 78.100 € p.a. möglich, wodurch sich die Rendite auf etwa 9,7 % erhöhen könnte.

Die technische Ausstattung des Hauses ist einfach, aber funktional. Es verfügt über doppelt verglaste Kunststofffenster sowie eine Gaszentralheizung, die für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt. Jede Wohnung ist mit Radiatoren beheizt und verfügt über eine dezentrale Warmwasseraufbereitung.

Für Kapitalanleger stellt dieses Objekt eine interessante Möglichkeit dar: Die solide Mietrendite und das Potenzial für Mietsteigerungen nach einer Sanierung machen das Gebäude besonders attraktiv. Die gefragten Grundrisse und die zentrale Lage garantieren zudem eine konstante Nachfrage und minimieren das Risiko von Leerstand. Ob als langfristige Vermietung oder als temporäre Unterkunft für Studenten oder Feriengäste – mit den richtigen Investitionen eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Objekt wurde kürzlich von einem renommierten Bauingenieur begutachtet. Eine Sanierung, insbesondere des Fachwerks, ist notwendig, um den Wert der Immobilie zu sichern und weiter zu steigern. Die notwendigen Sanierungskosten wurden bereits bei der Preisfindung berücksichtigt, was dem zukünftigen Eigentümer ein attraktives Renditepotenzial bietet.



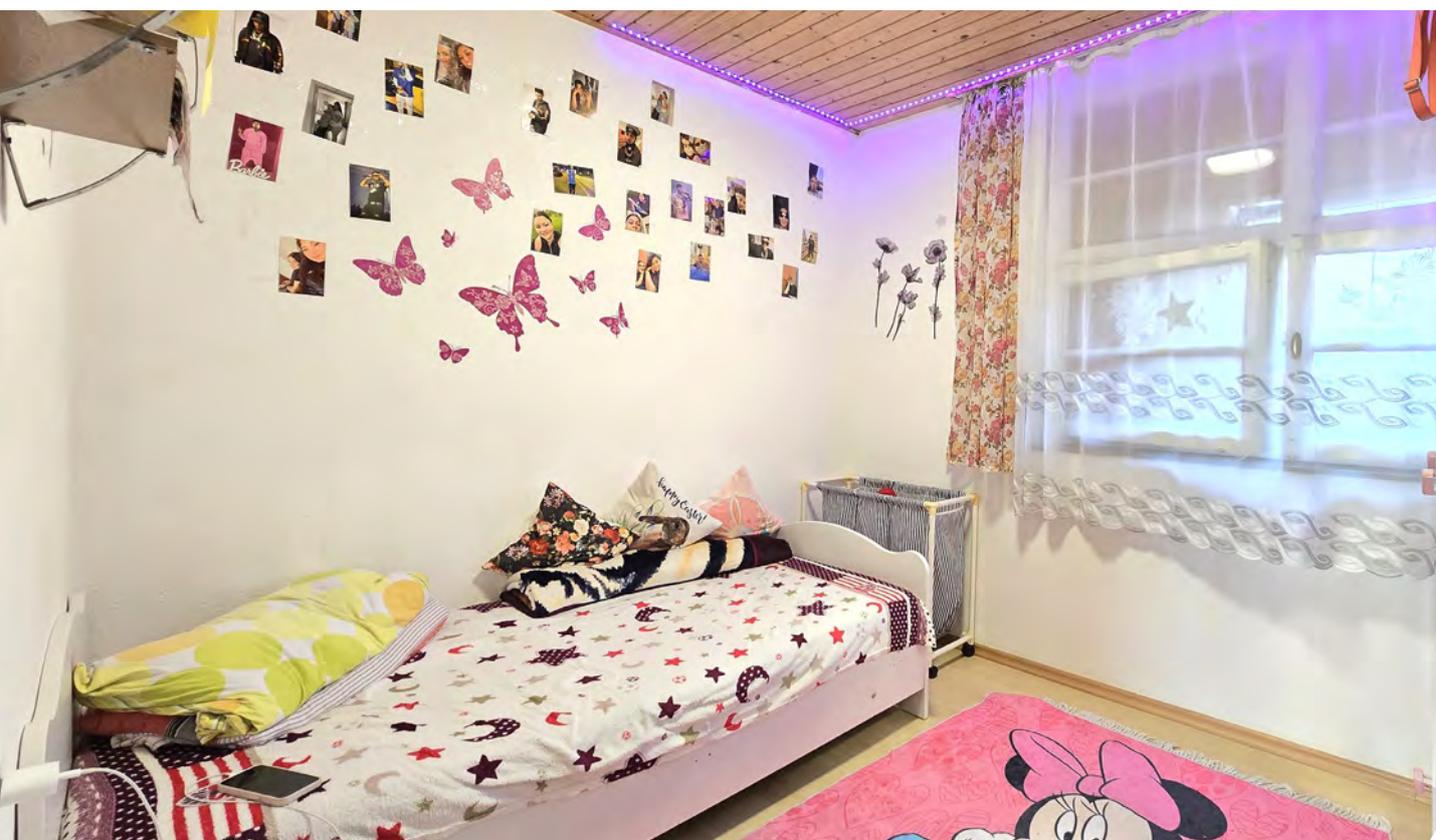
**Share Deal oder Asset Deal möglich:** Die Immobilie befindet sich im Besitz einer GmbH, und es besteht die Möglichkeit, diese GmbH zu übernehmen. Bei einem Share Deal könnte der bestehende Kredit übernommen werden, vorausgesetzt, der Käufer verfügt über eine gute Bonität. Die Konditionen des Kredits sind äußerst attraktiv, mit einem Zinssatz von nur 1,9 %. Zudem hat die GmbH bereits ein angespartes Bauspar Kapital von etwa 76.000 €. Dies bietet zusätzliche finanzielle Flexibilität und macht den Erwerb der GmbH zu einer interessanten Option für Investoren, die von den vorteilhaften Konditionen profitieren möchten.

**Unser Fazit:** Eine renditestarke Kapitalanlage in bester Lage von Tuttlingen mit großem Entwicklungspotenzial – sowohl für Investoren als auch für Betreiber von Ferienwohnungen äußerst interessant!

## LAGE BESCHREIBUNG

### Tuttlingen: Weltstadt der Medizintechnik!

Tuttlingen ist eine charmante Stadt im Süden Baden-Württembergs, eingebettet in die malerische Landschaft des Oberen Donautals. Als wichtiger Wirtschaftsstandort, insbesondere im Bereich der Medizintechnik, bietet Tuttlingen eine hervorragende Infrastruktur. Die Stadt besticht durch ihre Nähe zur Natur, mit zahlreichen Wander- und Radwegen sowie dem Donauufer, das zum Verweilen einlädt. Trotz der ruhigen Umgebung sind Städte wie Stuttgart und Zürich gut erreichbar, was Tuttlingen zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort macht. Tuttlingen bietet eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur. Der öffentliche Nahverkehr ist zuverlässig, und über die Bundesstraßen B14 und B311 ist die Stadt hervorragend an das regionale Straßennetz angebunden. Zudem gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ein breites medizinisches Versorgungsangebot, was Tuttlingen zu einem idealen Wohnort für Familien und Berufspendler macht. Verfügt Tuttlingen auch über eine Hochschule.















# Renditeberechnung

Investmentkosten	
Kaufpreis	799.000 €
Nebenkosten	77.000 €
Gesamtinvestmentkosten	876.000 €
Mieteinnahmen IST	
Wohnungen	54.192 € p.a.
Gewerbe	15.600 € p.a.
Lagerraum	4.740 € p.a.
<b>Gesamt</b>	<b>74.532 € p.a.</b>
Mietrendite IST	
Brutto	9,3 %
Netto	8,5 %
Mieteinnahmen SOLL	
Wohnungen	56.592 € p.a.
Gewerbe	17.400 € p.a. (Ca. 12€/m <sup>2</sup> )
Lagerraum	4.740 € p.a.
<b>Gesamt</b>	<b>78.732 € p.a.</b>
Mietrendite SOLL	
Brutto	10,1 %
Netto	8,9 %

# Immobilienblatt

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Fachwerk
Dachkonstruktion	Satteldach mit diversen Gauben
Fenster	Kunststoff 2-fach verglast
Verdunklung/Sichtschutz	Nicht vorhanden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung aus 2016
Warmwasseraufbereitung	Dezentral
Heizart	Radiatoren
Belüftung	Über die Fenster
Elektrohauptverteilung	2023 Erneuert
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	ca. 1867
Anzahl Wohnungen	8 Wohnungen
Wohnfläche gesamt	Ca. 469 m <sup>2</sup>
Stellplätze	Keine vorhanden
Grundstück	Ca. 374 m <sup>2</sup>



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# WAS WIR IHNEN BIETEN



## Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus. Auch hier gilt unser Motto: **SPÜRBAR ANDERS**



## 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.



## 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“).



## 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 Instandhaltungszustaus 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 Immobilien

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

# UNSER TEAM

## PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



**MICHAEL SCHLATTER**

GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



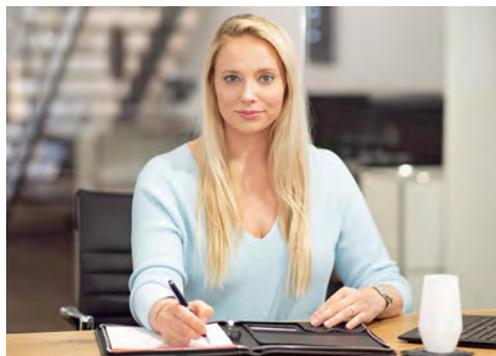
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**MELINA HALLER**

VERKAUF & VERMIETUNG



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



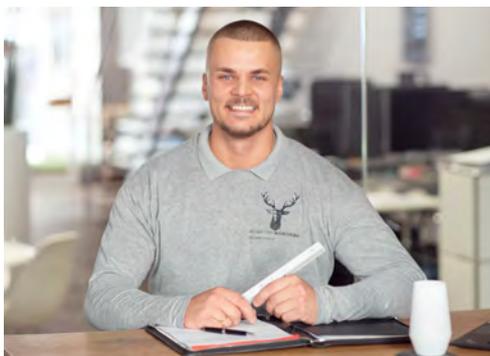
**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



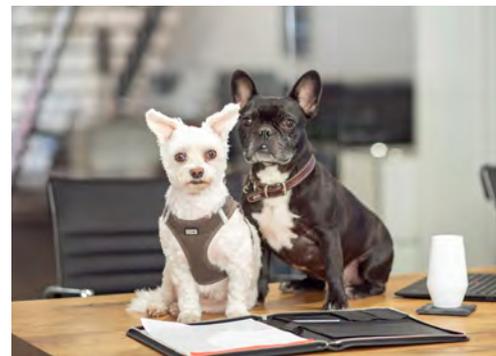
**KAZIMIERZ MROCZYK**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**BELLA & RUBI**

SICHERHEITSDIENST

*„Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt“*

# 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 VS GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 3 Monats (netto-) Kaltmiete zzgl. gesetzlicher 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. Die Provision ist nach notarieller Beurkundung verdient und fällig innerhalb 7 Tagen.

## 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 VS GmbH, Bickenstraße 7, 78050 Villingen ; E-Mail: [info@schlatter-immobilien.de](mailto: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 VS GmbH Bickenstraße 7, 78050 Villingen; 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.

## 4. Haftungsausschluss

Alle Untersuchungen werden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Das Exposé basiert ausschließlich auf Informationen und Daten, die im Rahmen der beauftragten Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden sowie auf dem spezifischen Gebäude- und Grundstückszustand, wie er augenscheinlich zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsobjekt angetroffen wird. Wenn mündliche Informationen von Seiten des Auftraggebers oder der die Begehung begleitenden Personen vor Ort einfließen, so muss der Exposéverfasser bei entsprechender Plausibilität in gutem Glauben davon ausgehen, dass diese Aussagen der Wahrheit entsprechen. Die Außen- und stichprobenartigen Innenbegehungen zur Einschätzung des baulichen Zustandes erfolgen anhand der Checklistenbasierten Methodik der Schlatter Immobilien VS GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien VS GmbH kann nicht ausschließen, dass über die in den Exposé aufgeführten Gebäudemängel hinaus weitere Mängel in nicht zugänglichen oder aufgrund von anderen Restriktionen nicht zu besichtigenden Gebäudebereichen bestehen. Für die Richtigkeit der Angaben der vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen übernehmen wir keinerlei Gewähr. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

## 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



Bickenstraße 7 - 78050 - Villingen  
Kaiserstraße 60 - 79761 Waldshut



+49 (0) 7721 29 69 280  
+49 (0) 7751 929 90 50



[info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

