

Renditeobjekt zu verkaufen

Wohn- und Geschäftshaus
mit nachhaltigem Entwicklungs-
potenzial in zentraler Lage
von Ühlingen-Birkendorf
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Kaiserstraße 60
79761 Waldshut-Tiengen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7751 929 90 50



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6 - 7
Lagebeschreibung	7
Grundriss	8 - 9
Bilder	10 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGBs	18 - 19



HIGHLIGHTS



Wohn- und Geschäftshaus mit Gastronomiefäche, 2 Wohneinheiten, Gästezimmern und Ausbaureserve im DG



Großzügige Wohn- und Geschäftsfläche mit ca. 400 m², davon ca. 108 m² Gastronomie im EG



Grundstücksfläche von ca. 672 m² mit einem aus dem Jahr 2022 hochwertig ausgebauten Biergarten



Vielseitiges Nutzungspotential: Ferienwohnungen, Übernahme des Gastronomiekonzepts oder Ausbau zu Mehrfamilienhaus mit 5-6 Einheiten



Ideal geeignet für Projektentwickler oder Eigennutzer zum Betrieb eines lukrativen Bed and Breakfast Angebots mit Gastronomie



Zentrale Lage in der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf mit bester Sichtbarkeit direkt an der Hauptstraße; Parkmöglichkeiten direkt in der Nähe



Flughafen Zürich in ca. 60 Minuten erreichbar, optimal für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Wohn- und Geschäftsgebäude in massiver Bauweise aus dem Ursprungsjahr 1820 mit **ca. 672 m² Gesamtgrundstücksfläche**



Große **Gewerbe- und Nutzflächen** mit **ca. 400 m²**; Aufgeteilt in 3 Stockwerke: EG: Gastronomiefäche, 1. OG: 2 Wohneinheiten, 2. OG: Gästezimmer und DG: Ausbaureserve; **6 PKW-Stellplätze direkt am Objekt**



Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden fortlaufend ausgeführt; 2022: neue Kunststofffenster, Überarbeitung der Gastrofläche (neuer Bodenbelag, Kaffeemaschine, Kassensystem, Gastro-Küche) Ergänzung mit Biergarten inkl. Zapfanlage sowie neuer Fassadenanstrich



Haustechnik basierend auf einer **Pelletheizung** aus **2022**; das Objekt ist in einem dem Baujahr entsprechenden guten Zustand; teilweise notwendige Sanierung der Wohneinheiten wurden bei der Preisfindung berücksichtigt



Ideal **als Renditeobjekt, für Projektentwickler** oder als **Mehrgenerationenhaus** mit Gewerbebetrieb im EG; vielseitige Nutzungsmöglichkeiten



Kaufpreis: 545.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Wohn- und Geschäftshaus mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial in zentraler Lage von Ühlingen-Birkendorf zu verkaufen.

Das zum Verkauf stehende Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in schöner Lage direkt an der Hauptstraße in Birkendorf. Die Lage direkt an der Hauptstraße gewährt nicht nur eine perfekte Werbemöglichkeit für Gewerbetreibende, sondern birgt auch ein hohes Entwicklungspotenzial. Das Traditionsgastronomiegebäude wartet darauf, von einem neuen Eigentümer mit innovativem Konzept weiter belebt zu werden.

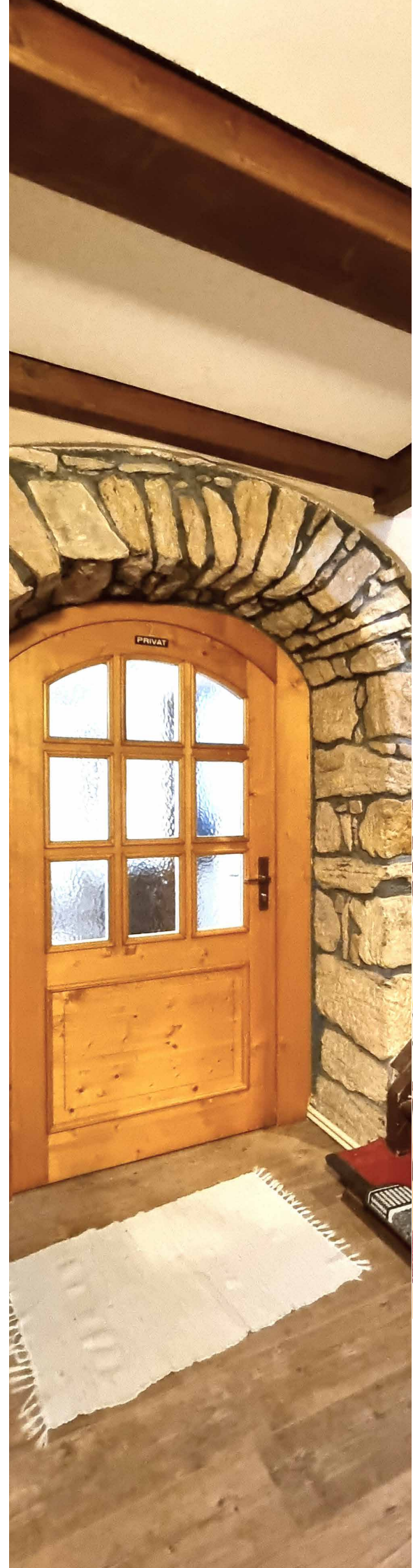
Die voll unterkellerte Immobilie umfasst im Erdgeschoss eine großzügige Gastronomiefläche mit Platz für ca. 40 Personen. Hier befindet sich eine voll ausgestattete Küche sowie Gastronomiemobiliar (z.B. eine exzellente Kaffeemaschine und ein Kassensystem), die im Kaufpreis enthalten sind. Der Betrieb wird derzeit als Pizzeria geführt und kann als solches oder mit einem anderen Gastronomiekonzept fortgeführt werden. Zusätzlich bietet der hintere Bereich der Gastronomiefläche Raum für Erweiterungen und Lagermöglichkeiten. Ein 2022 neu gestalteter Biergarten mit Zapfanlage bietet Platz für bis zu 40 weitere Gäste.

Ein zentrales Treppenhaus führt in die beiden Obergeschosse der Immobilie. Im Obergeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung, die vom Betreiber selbst genutzt wird, während eine weitere 1-Zimmer-Wohnung ausgebaut werden kann. Das 2. Obergeschoss ist aktuell als Gästezimmervermietung genutzt. Das Dachgeschoss sowie ein unbebauter Ökonomieteil bieten zusätzliches Ausbaupotenzial zur nachhaltigen Wertsteigerung der Gesamtimmobilie.

Die vorliegende Immobilie kann in ihrer Gesamtheit mit Inventar erworben werden. Dies eröffnet vielfältige Möglichkeiten, um den Kauf an die individuellen Anforderungen anzupassen. 6 PKW-Stellplätze direkt am Objekt sowie weitere öffentliche Stellplätze zur kostenfreien Nutzung direkt in der Nähe.

Für Gastronomen stellt sich hier eine einzigartige Chance, das bestehende Konzept weiterzuführen oder mit neuen Ideen zu erweitern. Ob als Gourmetrestaurant oder mit regionaler Küche – der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

Unser Fazit: Eine spannende Immobilie mit herausragendem Entwicklungspotenzial sowie einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.



LAGE

BESCHREIBUNG

Ühlingen-Birkendorf - eine malerische Gemeinde im südlichen Schwarzwald

Ühlingen-Birkendorf bietet mit ihrer idyllischen Lage inmitten unberührter Natur eine hohe Lebens- und Erholungsqualität. Der Ort ist bekannt für ein familiäres Zusammenleben, eine gepflegte Umgebung und eine gute Anbindung an die Region.

Das Gastronomiegebäude befindet sich in bester Lage an der Hauptstraße des Ortes, was nicht nur eine hohe Frequenz an Passanten und Fahrzeugen garantiert, sondern auch ideale Bedingungen für Geschäftsaktivitäten bietet. Die direkte Anbindung an die Hauptstraße sorgt dafür, dass sowohl lokale Gäste als auch Touristen das Gebäude wahrnehmen. Dies macht die Lage der Immobilie zu einem attraktiven Standort für gastronomische oder gewerbliche Nutzung.

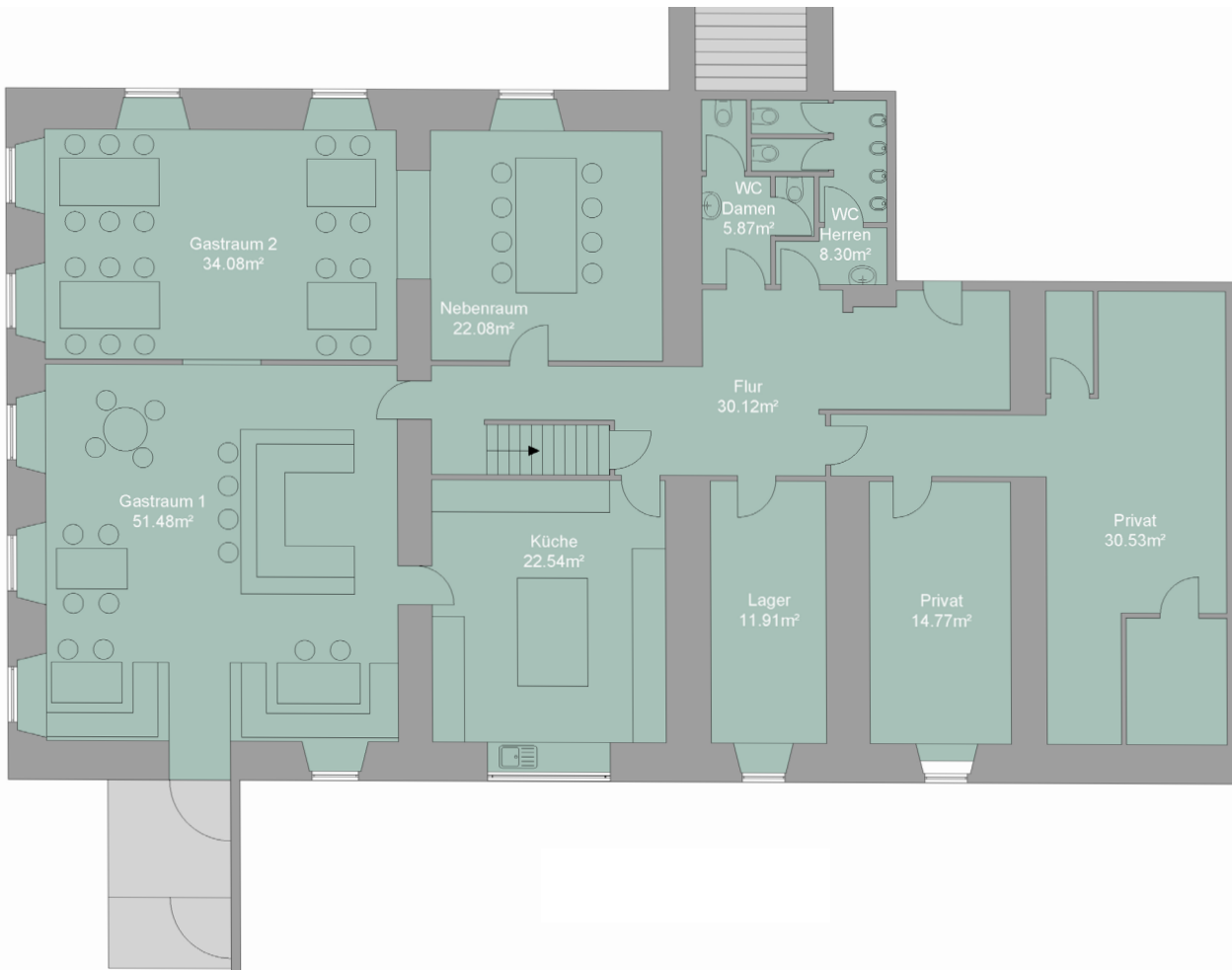
Die Umgebung ist von einer ruhigen, aber dennoch gut erreichbaren Lage geprägt, die das ländliche Flair des Schwarzwaldes mit der Nähe zu Städten kombiniert. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in der nahen Umgebung, während die Städte Waldshut-Tiengen und Schaffhausen in der Schweiz bequem mit dem Auto erreichbar sind.



"Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt"

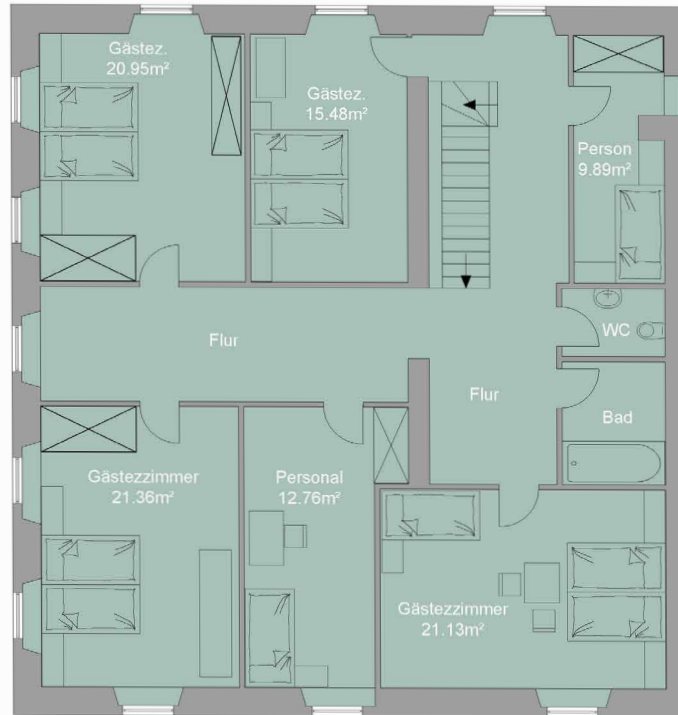
GRUNDRISS

EG



1. OG





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.



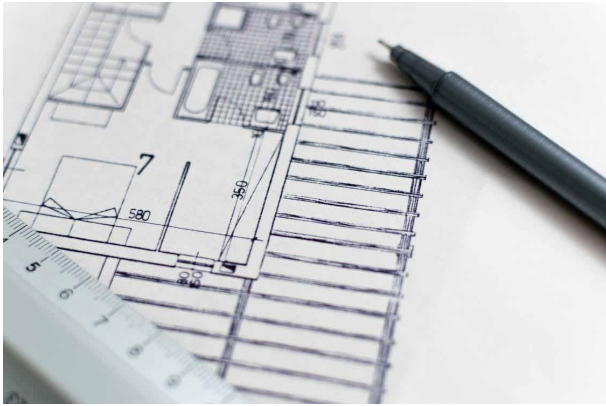
Facility Management Beratung

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 Instandhaltungsstaus 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.



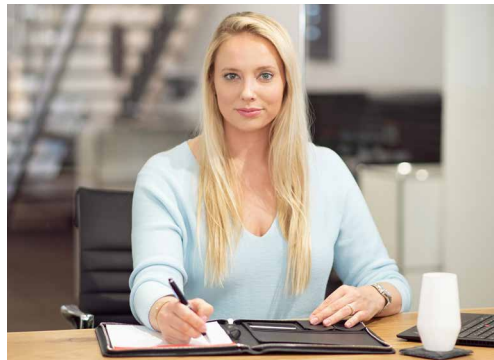
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

IMMOBILIENWIRT DIA



HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



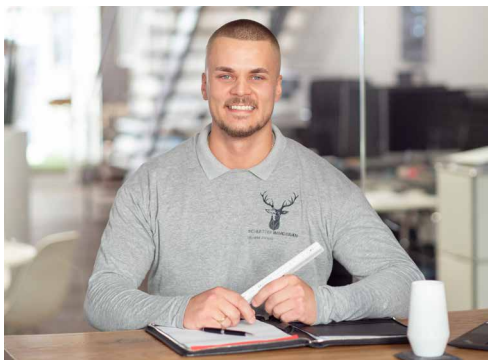
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI

SICHERHEITSDIENST

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 % zzgl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis. 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 GmbH, Kaiserstraße 60, 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 Kaiserstraße 60, 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.

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 GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien 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



Büro Waldshut Kaiserstraße 60 in 79761 Waldshut
Büro Villingen Bickenstraße 7 in 78050 Villingen



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



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



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

