

Renditeobjekt zu verkaufen



Großzügiges Landhaus mit
großem Restaurantbereich und
9 Apartments bzw. Gäste-
zimmer zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



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
Grundriss	7 - 8
Bilder	8 - 14
Immobiliendatenblatt und Lagebeschreibung	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns & AGB's	18 - 19



HIGHLIGHTS



Großzügiges Gasthaus bestehend aus einem Restaurantbereich und 9 Apartments bzw. Gästezimmern verteilt auf 3 Stockwerke; Objekt ist zusätzlich voll unterkellert



Neben Lager- und Kühlräumen gibt es auch ein Konferenzzimmer; Küche ist voll ausgestattet; Objekt wurde im Jahr 1998 komplett neu aufgebaut



Objekt kann sofort übernommen werden; kein bestehendes Pachtverhältnis vorhanden



Attraktives Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Werterhaltung der gesamten Immobilie



Individuelle Nutzungsmöglichkeiten: als Gasthaus mit Übernachtungsmöglichkeiten, Ferienwohnungen, oder reine Wohneinheiten



Sehr naturnahe und erholsame Lage des Objekts; Stadt Tiengen in unter 10 Minuten mit dem PKW erreichbar



Mit dem PKW ist der Flughafen Zürich in ca. 70 Minuten erreichbar; perfekt für Erholungssuchende oder Pendler



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Objekt mit **3 Stockwerken** und **Vollunterkellerung**; Grundstücksfläche beträgt **ca. 1.066 m²**



3 Stockwerke mit einer **Wohnfläche von ca. 936 m²**; **Kellerfläche** von ca. **312 m²**

- EG ca. 312 m²
- OG ca. 312 m²
- DG ca. 312 m²



Heizkonzept basierend auf einer **Ölzentralheizung aus 1998** ausgeführt mit Radiatoren; Warmwasseraufbereitung erfolgt **zentral**; doppelt verglaste **Holzfenster**; leichter Instandhaltungstau im Bereich der Oberflächen; Keller des Objektes hat mehrere **Kühl- und Lagerräume**; Restaurantküche voll ausgestattet



Gute **Parkplatzsituation** durch **7 PKW-Stellplätze** direkt vor dem Objekt; zudem besteht die Möglichkeit weitere Stellplätze auf dem Grundstück zu bauen



Sehr interessant für **Kapitalanleger** und **Investoren**; Diverse Möglichkeiten zur weiteren und nachhaltigen **Steigerung der Gesamtimmobilie**: als Gasthaus mit Übernachtungsmöglichkeiten, Ferienwohnungen, oder reine Wohneinheiten möglich



Kaufpreis: 990.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Großzügiges Landhaus mit großem Restaurantbereich und 9 Apartments bzw. Gästezimmern zu verkaufen.

Dieses großzügige Objekt vereint Wohn- und Gewerbeflächen in einem massiv erbauten Gebäude aus dem Jahr 1998, das nach einem vollständigen Neubau entstanden ist. Die vielseitige Nutzungsmöglichkeit als Gasthaus, Ferienunterkunft oder Umwandlung in Wohneinheiten macht diese Immobilie besonders attraktiv für Investoren, Kapitalanleger und Bauträger.

Das Gebäude erstreckt sich über drei Etagen und ist voll unterkellert. Im Erdgeschoss befindet sich der aktuell als Restaurant genutzte Bereich mit einem großzügigen Gastraum, einem einladenden Eingangsbereich, einer voll ausgestatteten Gastronomieküche sowie Lager- und Kühlräumen. Zusätzlich stehen ein Kaminzimmer, ein Konferenzraum und zwei getrennte Toilettenbereiche zur Verfügung. Die vorhandene Fläche kann problemlos in Wohneinheiten umgewandelt werden, wodurch sich weitere vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Das Obergeschoss beherbergt drei bestehende Wohneinheiten: eine geräumige Hauptwohnung mit fünf Zimmern und zwei Bädern, die sich bei Bedarf weiter aufteilen lässt, sowie eine 2-Zimmer- und eine 1-Zimmer-Wohnung, jeweils mit eigenem Badezimmer. Im Dachgeschoss befinden sich sechs weitere Wohneinheiten, darunter fünf größere und eine kleinere 1-Zimmer-Wohnung mit jeweils eigenem Bad. Ein zusätzlicher Dachboden bietet praktischen Stauraum.

Das gesamte Gebäude ist mit Brandschutztüren ausgestattet, und ein Löschweiser befindet sich direkt vor dem Objekt. Die Ölzentralheizung stammt aus dem Baujahr 1998 und muss aufgrund ihres Alters mittelfristig erneuert werden. Sämtliche Fenster des Gebäudes sind doppelt verglaste Holzfenster aus dem Baujahr. Instandhaltungsmaßnahmen sind vor allem im Bereich der Oberflächen erforderlich.

Ein weiteres Highlight ist das großzügige Grundstück, das neben den sieben direkt vor dem Gebäude gelegenen Parkplätzen weitere Stellplatzmöglichkeiten oder Freizeitflächen bietet. Dank der naturnahen Lage und der schnellen Erreichbarkeit der Stadt Tiengen in weniger als zehn Minuten mit dem PKW eignet sich das Objekt hervorragend für Erholungssuchende und Pendler.



Unser Fazit: Diese Immobilie bietet enormes Potenzial – sei es als fortgeführtes Gastronomieobjekt mit Übernachtungsmöglichkeiten, zur Schaffung von Ferienwohnungen oder für eine vollständige Wohnnutzung. Dank der flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten und der großzügigen Flächen lässt sich hier eine nachhaltige und wertsteigernde Nutzung optimal realisieren.

LAGE

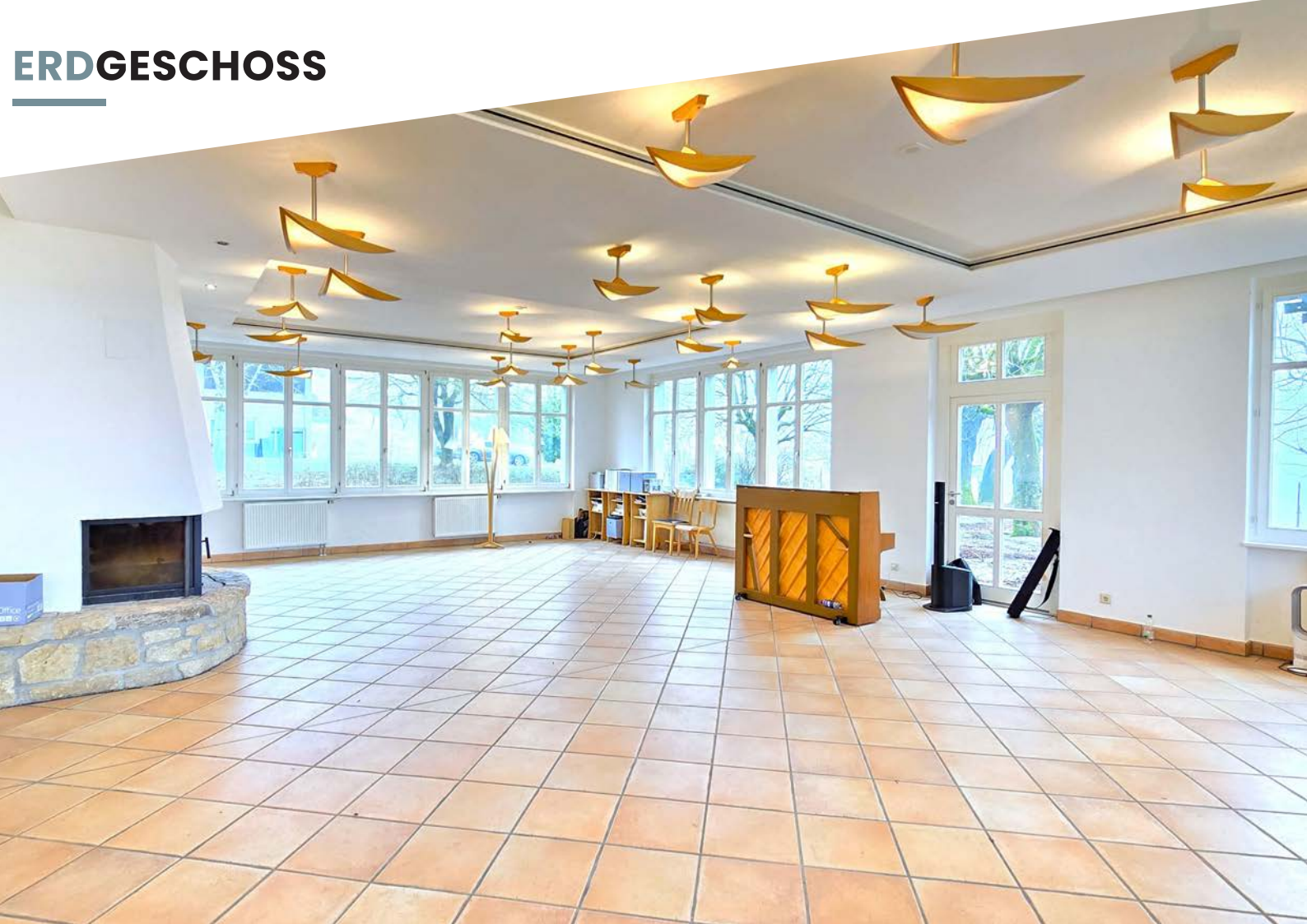
BESCHREIBUNG

Außenbezirk Berghaus – Idyllischer Ortsteil von Krenkingen im Südschwarzwald

Krenkingen zählt zu den charmanten Ortschaften im Südschwarzwald. Nahe der Stadt Tiengen bietet Krenkingen eine ruhige Wohnlage mit hohem Erholungswert und guter Anbindung. Der Ort zeichnet sich durch seine naturnahe Umgebung aus und ist besonders attraktiv für Naturliebhaber und Pendler. Die Stadt Tiengen ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die den Alltag erleichtern. Kindergärten und Schulen, darunter Grundschulen und weiterführende Einrichtungen, befinden sich in der näheren Umgebung und bieten ein gutes Bildungsangebot. Darüber hinaus verfügt die Region über medizinische Einrichtungen, Apotheken und vielseitige Freizeitmöglichkeiten, die die Lebensqualität zusätzlich erhöhen.



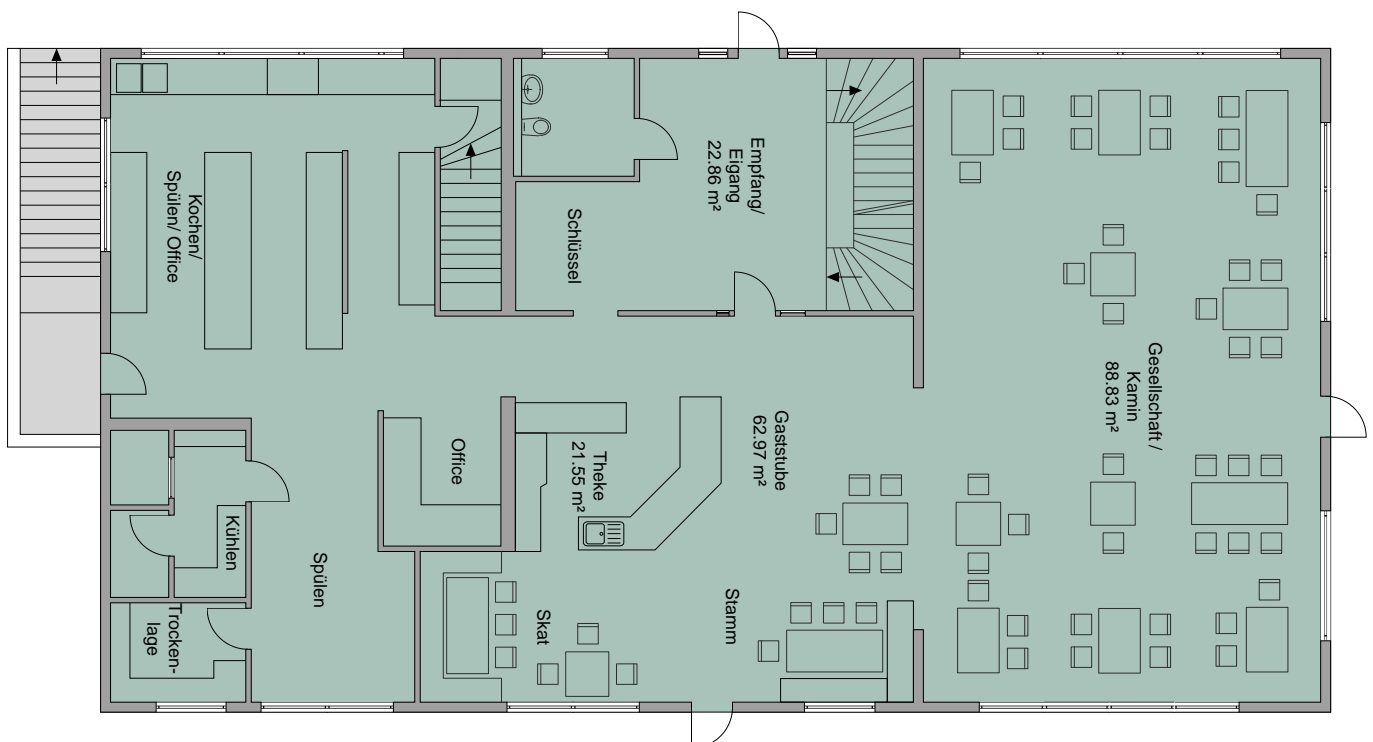
ERDGESCHOSS







GRUNDRISS EG 312 m²



* Grundrisse nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

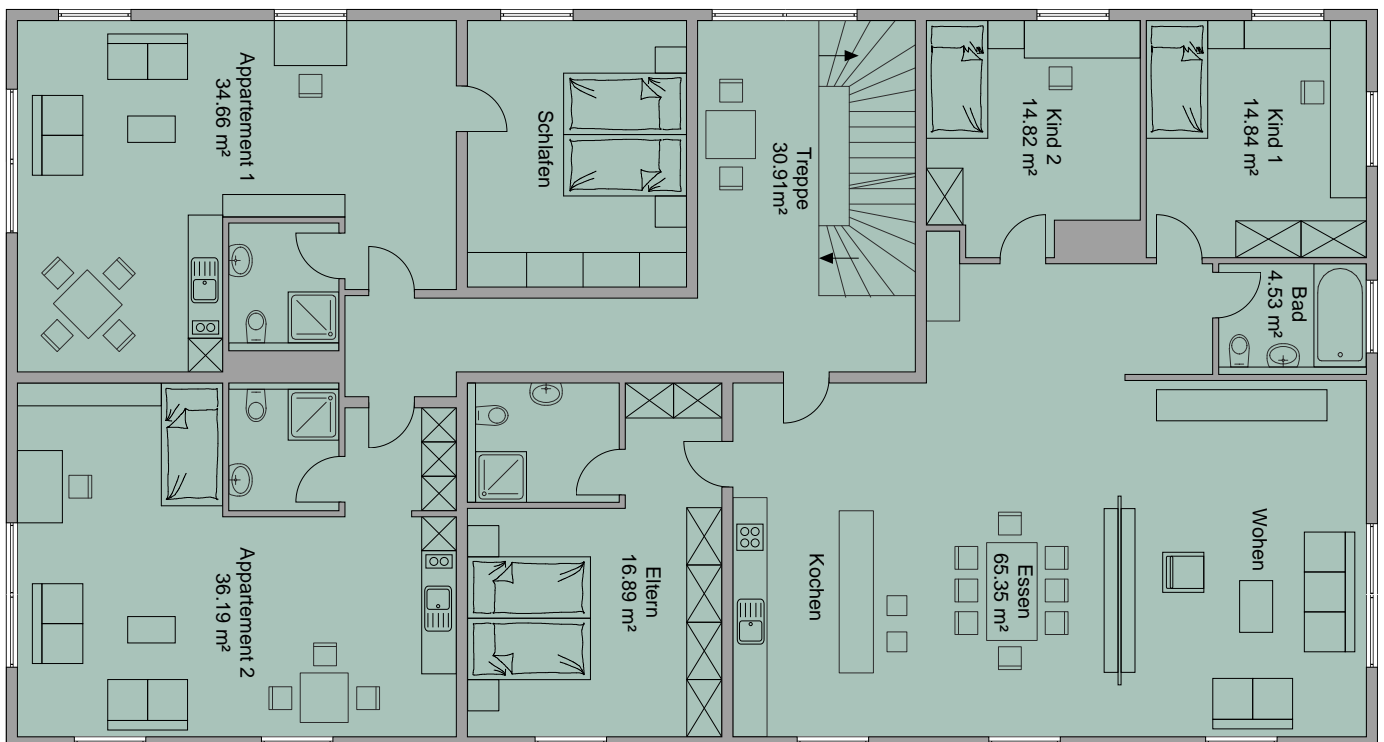
OBERGESCHOSS







GRUNDRISS OG 312 m²

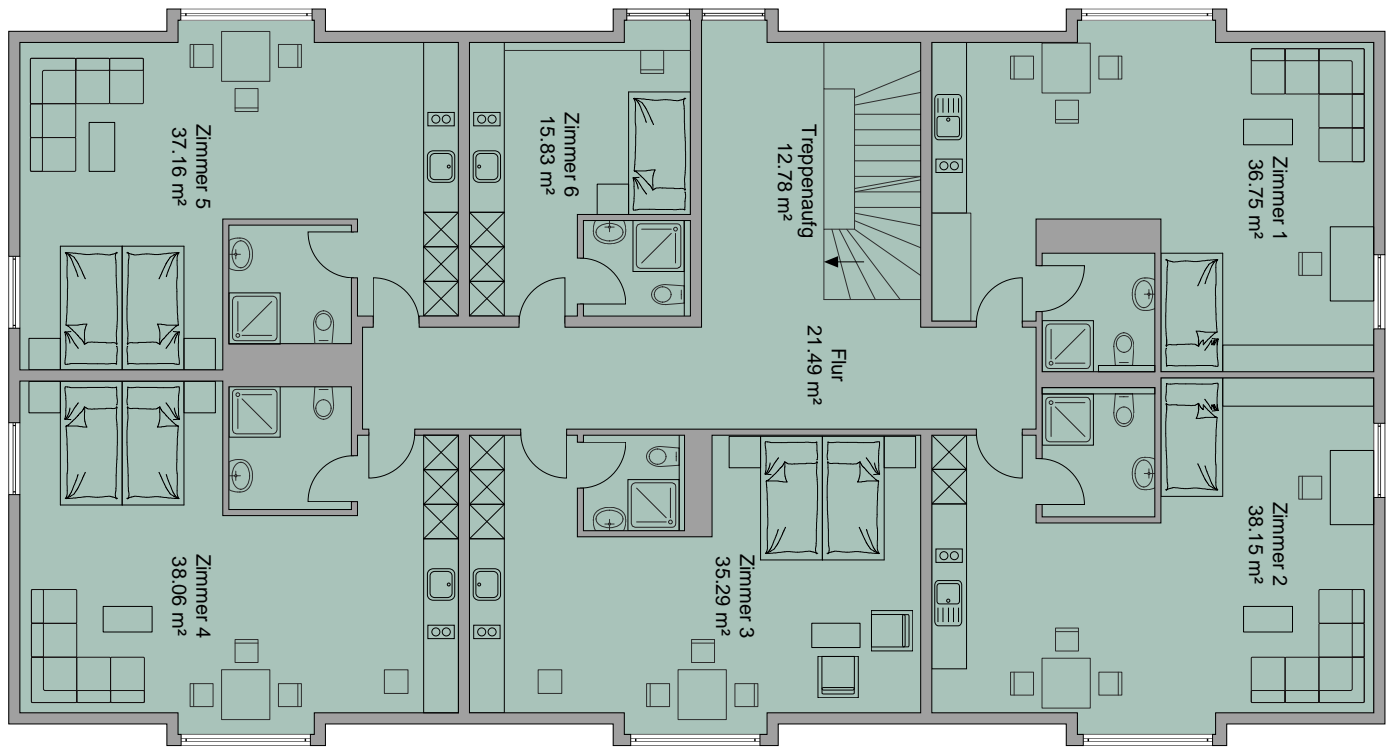


* Grundrisse nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.





GRUNDRISS DG 312 m²



* Grundrisse nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.



WEITERE BILDER







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**



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 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.



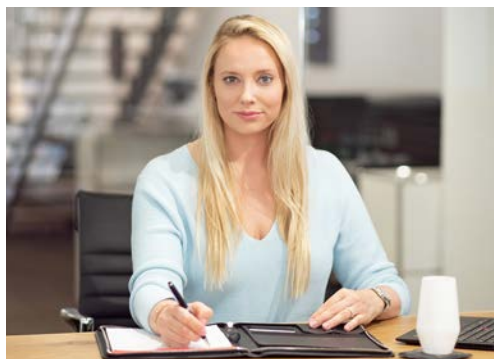
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



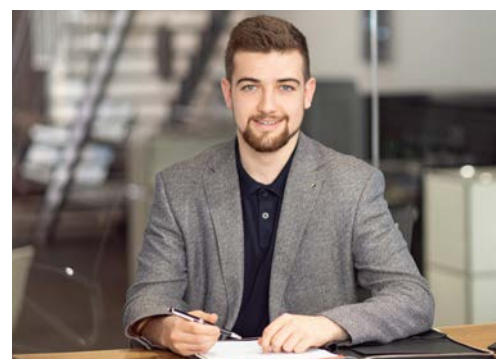
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



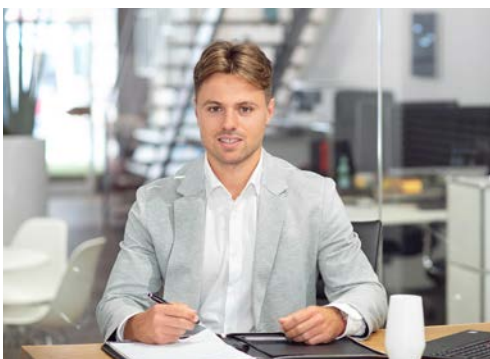
LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



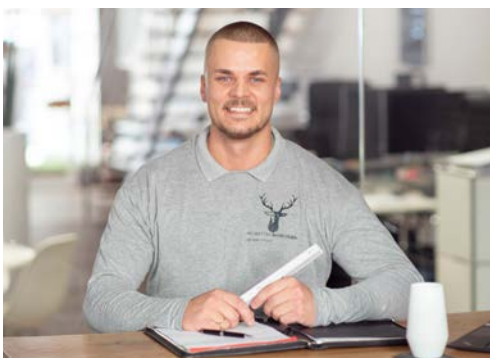
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



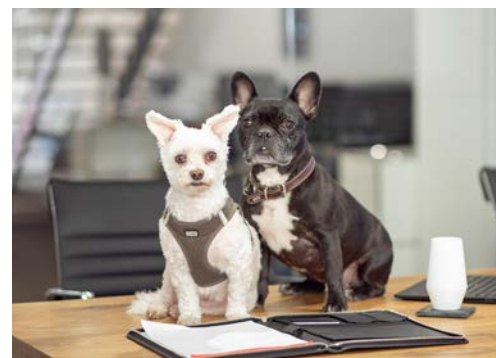
KAZIMIERZ MROCZKA

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

