Mehrfamilienhaus zu verkaufen

Renditestarkes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Lenzkirch 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 |
| Lagebeschreibung | 7 |
| Grundriss | 8 - 9 |
| Bilder | 10 - 15 |
| Was wir Ihnen bieten | 16 - 17 |
| Über uns / AGBs | 18 - 19 |

# HIGHLIGHTS

- Großzügiges 10- Familienhaus zzgl. 2 Gewerbeeinheiten im Stadtzentrum von Lenzkirch
- Ansprechende Grundrissgestaltung der einzelnen Wohneinheiten
- Verschiedene Wohnungsgrößen von 56 m² - 109 m² bieten ein breites Spektrum an Nutzern
- Ansprechendes Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Wertsteigerung der gesamten Immobilie
- Ca. 579 m² Gewerbeflächen verteilt auf 2 Einheiten in idealer Lage
- Praktisches und familiäres Wohnumfeld in zentraler Lage von Lenzkirch mit Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe
- Lenzkirch im Schwarzwald als beliebtes Ziel für Touristen bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

#folgedemHirsch

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.

**Massiv** erbautes **10-Parteienhaus** zzgl. 2 Gewerbeeinheiten mit einer **Grundstücksfläche von ca. 876 m²**

**Ca. 1.351 m²** vermietbare Fläche verteilt über **5 Stockwerke**

- **Wohnfläche: ca. 772 m²**
- **Gewerbefläche: ca. 579 m²**

**Aktuelle IST-Miete: Ca. 60.000 € netto p.a. Realistische SOLL-Miete: 97.200 € netto p.a. (6,00 €/m²)**

**Stellplätze direkt vor dem Objekt** für Bewohner und Kunden vorhanden

Immobilie befindet sich in einem **gepflegten Zustand;** Sanierung der Wohneinheiten Stück für Stück denkbar, um die Sollmiete **nachhaltig zu steigern**

**Kaufpreis: 985.000 €**

**Courtage: 3,57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT
# BESCHREIBUNG

**Renditestarkes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Lenzkirch zu verkaufen**

Die zum Verkauf stehende Immobilie liegt in zentraler und schöner Wohngegend von Lenzkirch und bietet dem neuen Eigentümer eine perfekte Renditemöglichkeit über 5 Stockwerke. Das 10-Familienhaus ist aufgrund der geschickten Aufteilung hervorragend für eine große Nutzerschicht geeignet. Ob einzelne Person oder Familie - hier findet jeder seinen Platz. Zusätzlich runden 2 Gewerbeeinheiten dieses Haus aufgrund der Lage im gewerblichen Stadtzentrum ideal ab.

Das exakte Baujahr des Objektes ist nicht bekannt, schätzungsweise geht es bis in das frühere 19. Jahrhundert zurück. Über den Haupteingang gelangt man in das Treppenhaus, über welches alle Ebenen miteinander verbunden sind. Aktuell wird die Immobilie mit 10 abgeschlossenen Wohneinheiten genutzt. Dabei sind 9 Wohneinheiten aktuell an langfristige Mieter vermietet. Die leerstehende Wohneinheit wird vom zukünftigen Mieter saniert, dies wurde bereits mit dem bisherigen Eigentümer abgestimmt.

Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 56 m² und 109 m² und bieten sich somit für ein breites Spektrum von Nutzern an. Die Wohnflächen sind überwiegend in einem gepflegten Zustand, eine nachhaltige Sanierung der Wohneinheiten könnte den Gebäudewert sowie die Rendite massiv steigern. Die Gewerbeflächen sind 429 m² und 150 m² groß und beide vermietet.

Das Kellergeschoss des Gebäudes umfasst eine allgemeine Waschküche sowie einen großer Keller, indem jeder Wohneinheit ein Kellerabteil zugeordnet wurde. zusätzlich sind weitere Kellerräume der kleineren Gewerbeeinheit zugeordnet.

Parkflächen sind für die Bewohner direkt vor dem Objekt verfügbar, zusätzlich sind weitere Parkflächen den Gewerbeeinheiten zugeordnet.

Technisch befindet sich das Objekt in einem guten Zustand. Instandhaltungsmaßnahmen wurden fortlaufend ausgeführt. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung welche mit einem cleveren Konzept über zwei Brenner funktioniert und durch gegenseitige Entlastung eine längere Lebensdauer gewährleistet. In den Wohnungen läuft die Beheizung über Radiatoren, die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral.

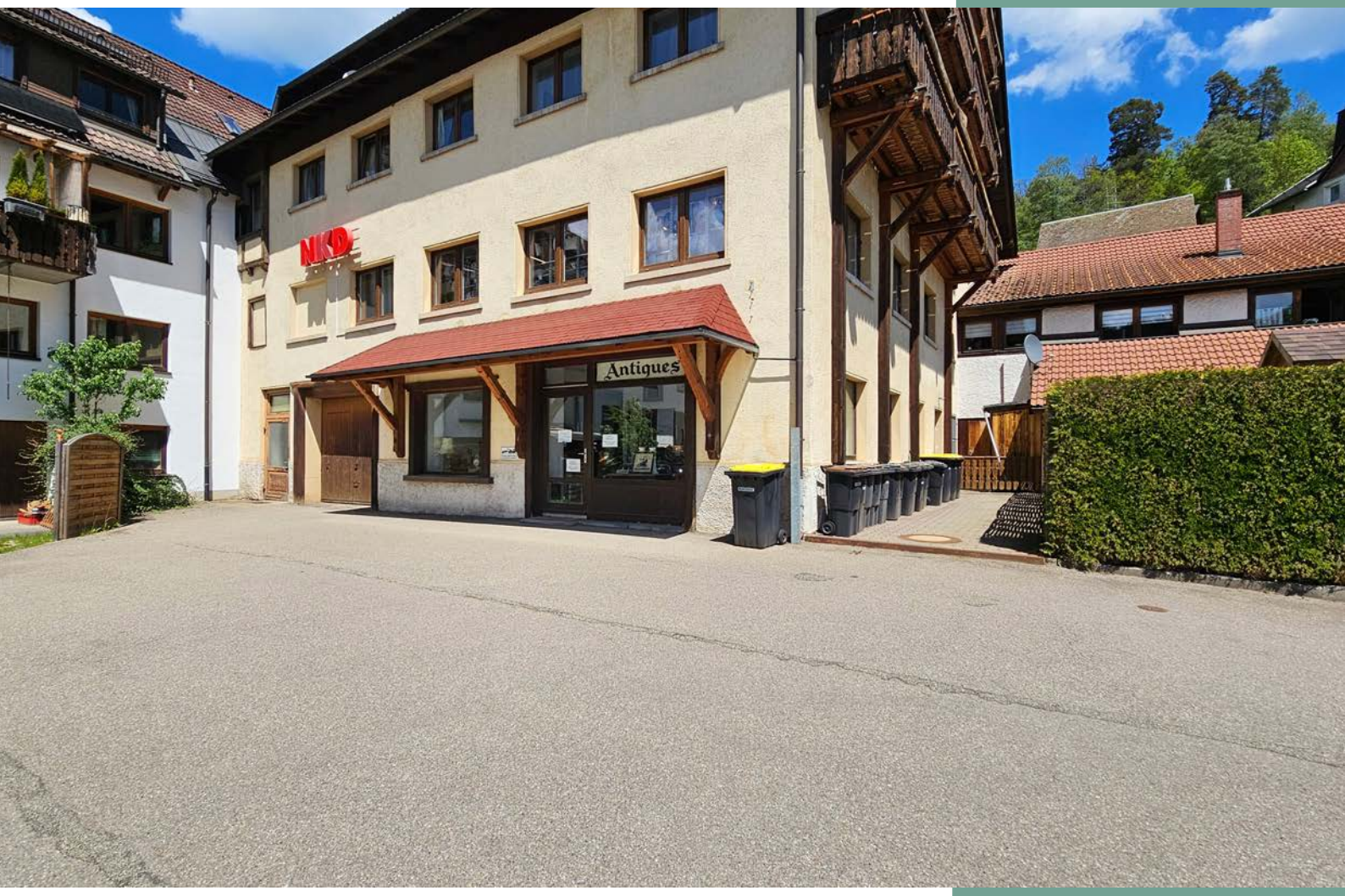
**Unser Fazit:** Eine solide Immobilie mit viel Potenzial. Profitieren Sie von der schieren Größe dieser Immobilie und errichten Sie sich ein Renditestarkes Objekt mit einer attraktiven SOLL-Miete.

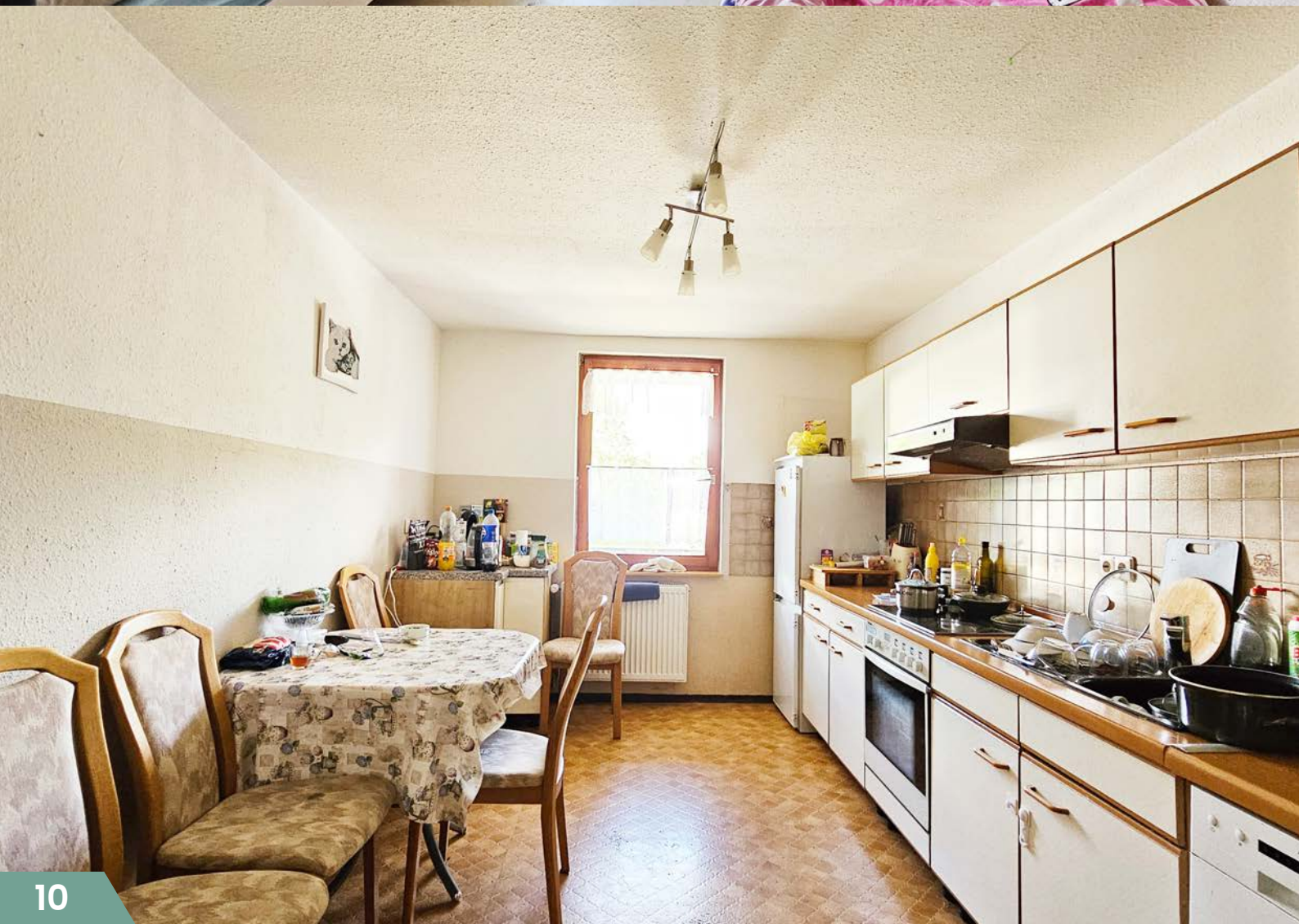
"Spürbar anders"

# LAGE
# BESCHREIBUNG

## Lenzkirch - Kurort im Hochschwarzwald

Lenzkirch, ein bezaubernder, heilklimatischer Kurort, befindet sich inmitten des Hochschwarzwaldes im Dreieck von Titisee, Schluchsee und Feldberg. Für junge Familien ist Lenzkirch mit seiner Grundschule und der in freier Trägerschaft befindlichen Franz-Josef-Faller-Gemeinschaftsschule sowie mehreren Kindergärten und einem Kinderhaus für unter 3-jährige ein attraktiver Ort. Im Sommer können sich Besucher in zwei Freibädern und einem sympathischen Strandbad am naturbelassenen Windgfällweiher abkühlen. Die reizvolle Berglandschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten für wunderschöne Wanderungen, Spaziergänge und Aktivitäten. Im Winter locken Loipen, eine beleuchtete Rodelbahn, kleinere, familientaugliche Skigebiete und Winterwanderwege nach draußen. Zusätzlich gibt es Restaurants, Cafes, Supermärkte, einen kleinen Wochenmarkt, ein Fitnessstudio, ein Kino sowie weitere, notwendige Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf.





NKD
Immer für Sie da.
Premium-Socken
4.99
NKD

Einkaufen
&
Wertscheck
sichern
Süßwaren
NKD

SALE
Spielwaren
Einkaufen & Wertscheck sichern
ab 9,99

NKD

# 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

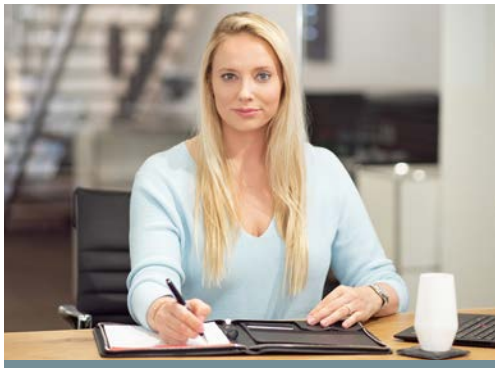
Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

# 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.

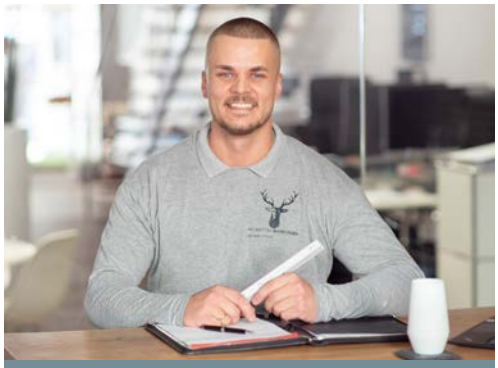
**LEON KESSLER**
DUALER STUDENT CRES

**HEIKE GÖRLICH**
VERMIETUNG & BACK OFFICE

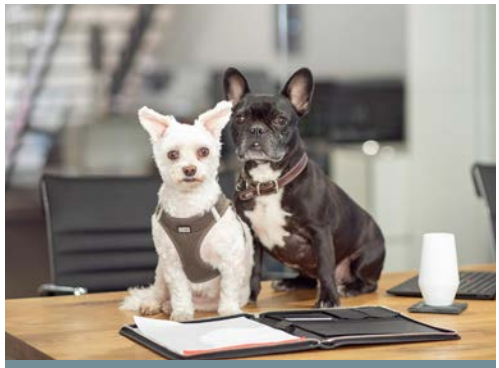
**LEONIE LORENZ**
BACK OFFICE & MARKETING

**HAJO BÖHM**
BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG

**KAZIMIERZ MROCZKA**
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**
LEITUNG HAUSWARTUNG



**BELLA & RUBI**
SICHERHIETSDIENST

**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 Exposéeinsicht. 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 Checklisten-basierten 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