

Wohn- und Geschäftshaus zu verkaufen



Repräsentatives Wohn- und  
Geschäftshaus in zentraler  
Lage von Schwörstadt  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7751 929 90 50



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
<hr/>	
Objektbeschreibung	6 - 7
<hr/>	
Lagebeschreibung	7
<hr/>	
Bilder	8 - 17
<hr/>	
Grundrisse	18 - 19
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
<hr/>	
Über uns / AGB's	22 - 23
<hr/>	



## HIGHLIGHTS

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS



Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus;  
ideal als Renditeobjekt geeignet



Gewerbefläche, Wohnung im OG und eine  
Garage sind bereits vermietet



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch  
eine innenliegende PKW-Garage sowie  
einen Hofplatz mit weiteren Stellplätzen



Große Fensterflächen sorgen für aus-  
reichend Lichteinfall in den gesamten  
Wohnräumen



Objekt ideal geeignet für Kapitalanlager  
oder Investoren



Haustechnik basierend auf einer  
Ölzentralheizung, ausgeführt mit  
Radiatoren in den Wohnräumen



Schwörstadt als beliebter Ort nahe zu den  
kulturellen Zentren Bad Säckingen und  
Lörrach sowie Nähe zur Schweizer Grenze

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Massiv erbautes Wohn- und Geschäftshaus** aus 1977 in zentraler und frequentierter Lage von Schwörstadt mit **486 m<sup>2</sup>** Grundstück



Gesamtfläche von **ca. 486 m<sup>2</sup>** verteilt auf:

- ca. **114 m<sup>2</sup>** Gewerbefläche im EG
- ca. **128 m<sup>2</sup>** Wohnfläche im OG
- ca. **115 m<sup>2</sup>** Wohnfläche im DG
- ca. **129 m<sup>2</sup>** Nutzfläche im KG



Das Objekt verfügt aufgrund des Baujahres über einen **moderaten Instandhaltungsstau** im Bereich der Oberflächen und der Haustechnik; Dach wurde **ca. 2003** vollständig erneuert



**1 freistehende Garage** sowie eine **ca. 60 m<sup>2</sup> große innenliegende Garage**, die aktuell als Lager vermietet ist; **4 Stellplätze** direkt vor dem Objekt



Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung** mit **Radiatoren** in den Räumen; Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral



**Kaufpreis: 599.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Schwörstadt zu verkaufen

Das zum Verkauf stehende Objekt befindet sich in zentraler Lage von Schwörstadt, direkt an der hochfrequentierten Hauptstraße, die durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h angenehm ruhig ist. Das gesamte Objekt wurde 1977 in Massivbauweise errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es besteht jedoch ein moderater Instandhaltungstau im Bereich der Oberflächen sowie der Haustechnik.

Das Erdgeschoss des Objektes besteht aus einer großzügigen Ladenfläche mit einem kleinen zusätzlichen Abstellraum über ca. 114 m<sup>2</sup>. Beim Betreten der Ladenfläche empfängt den Besucher ein großer offener Raum, der sich ideal für kreativen Einzelhandel oder hochwertige Dienstleistungen eignet. Die großen Schaufensterfronten der Fläche sorgen zusätzlich für ausreichend Lichteinfall und attraktive Möglichkeiten zur Präsentation des individuellen Angebotes.

Die Wohnung im Obergeschoss ist in einem gepflegten Zustand und ist derzeit an eine Familie vermietet. Sie ist ca. 128 m<sup>2</sup> groß und verteilt sich auf 3,5 Zimmer. Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und wurde immer wieder saniert, im Bereich der Oberflächen ist Sie in einem dem Alter entsprechenden, gepflegten Zustand.

Die Wohneinheit im Dachgeschoss erstreckt sich über 4,5 Zimmer und ca. 115 m<sup>2</sup> und wird aktuell von einem Eigentümer bewohnt. Die Einheit ist in einem sehr gepflegten Zustand und kann bei Kauf zur SOLL-Miete angeboten werden.

Die IST-Miete p.a. liegt aktuell bei 21.360 €, kann aber kurzfristig durch die Vermietung des Dachgeschoss zu einer SOLL-Miete von 9,50 €/m<sup>2</sup> auf 34.470 € p.a. angehoben werden. Mit moderatem Aufwand kann der Abstellraum im Gartengeschoss, welcher bereits über ein Bad verfügt, mit dem Einbau einer Küchenzeile ebenfalls als 1 Zimmer Wohnung vermietet werden und nochmals für ca. 3.000 € Einnahmen p.a. sorgen.

Technisch befindet sich das Objekt in einem mäßigen Zustand. Die Haustechnik basiert auf einer mittelfristig zu ersetzenden Ölzentralheizung mit Radiatoren in allen Räumen und zentraler Warmwasserbereitung. Das Dach wurde zwischen 2000 und 2005 komplett erneuert und gedämmt.

**Unser Fazit zu dieser Immobilie:** Die einzigartige Gelegenheit als Betreiber der Gewerbefläche eine gleichzeitige Wohnung im selben Gebäude zu erwerben oder als Kapitalanleger ein attraktives Paket aus 2 -3 Einheiten mit zusätzlichen Erweiterungspotenzial zu erwerben.



### Schwörstadt – ein charmante Gemeinde am schönen Rhein

Schwörstadt liegt eingebettet im südlichen Schwarzwald und nahe der Schweizer Grenze. Umgeben von malerischen Wäldern und dem Rhein, bietet Schwörstadt eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an die umliegenden Städte Bad Säckingen, Lörrach und Basel. Dank der naturnahen Umgebung, zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und einer familienfreundlichen Infrastruktur ist die Gemeinde besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber. Über perfekte Anbindungen der Bahn gelangt man im 30 min Takt nach Basel und Richtung Bodensee. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung, was den Ort zu einem idealen Wohnstandort im Dreiländereck macht.



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



# DIE GEWERBEFLÄCHE















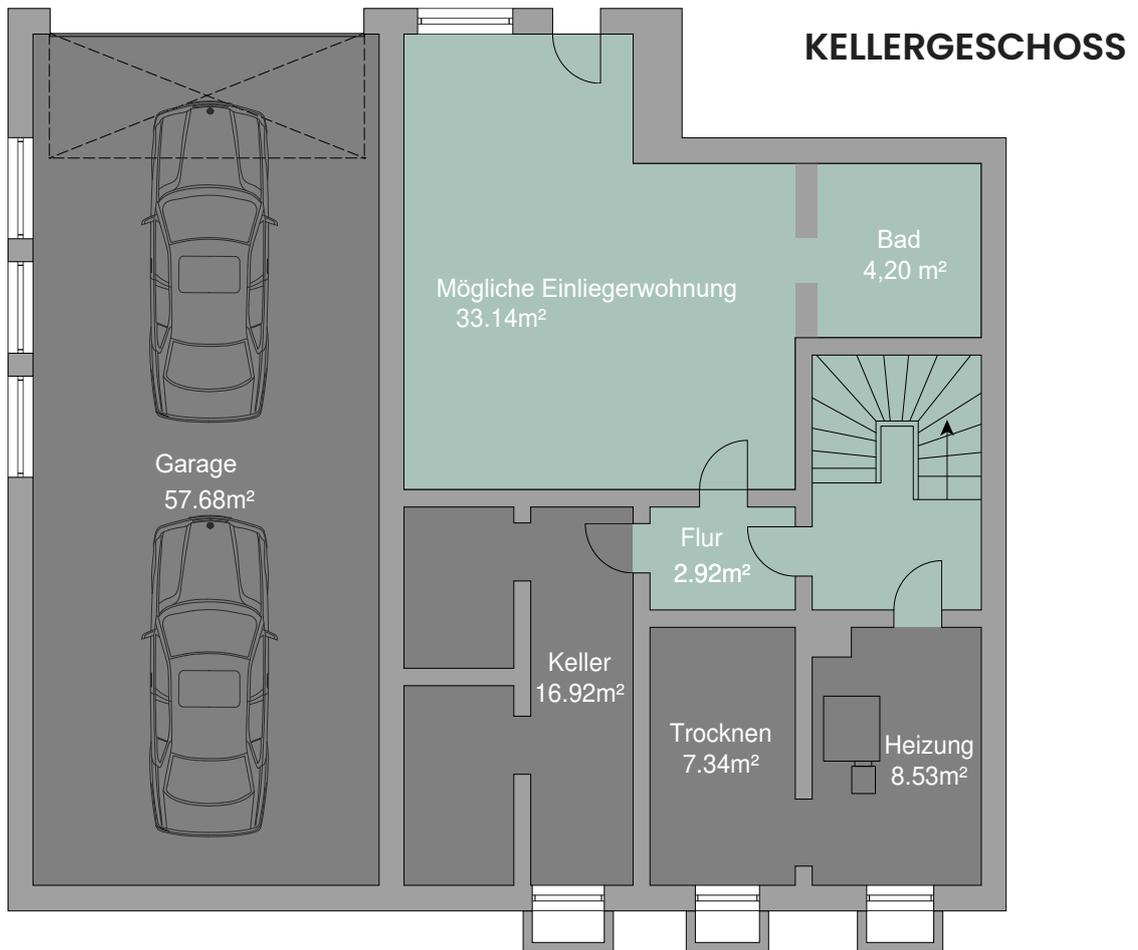


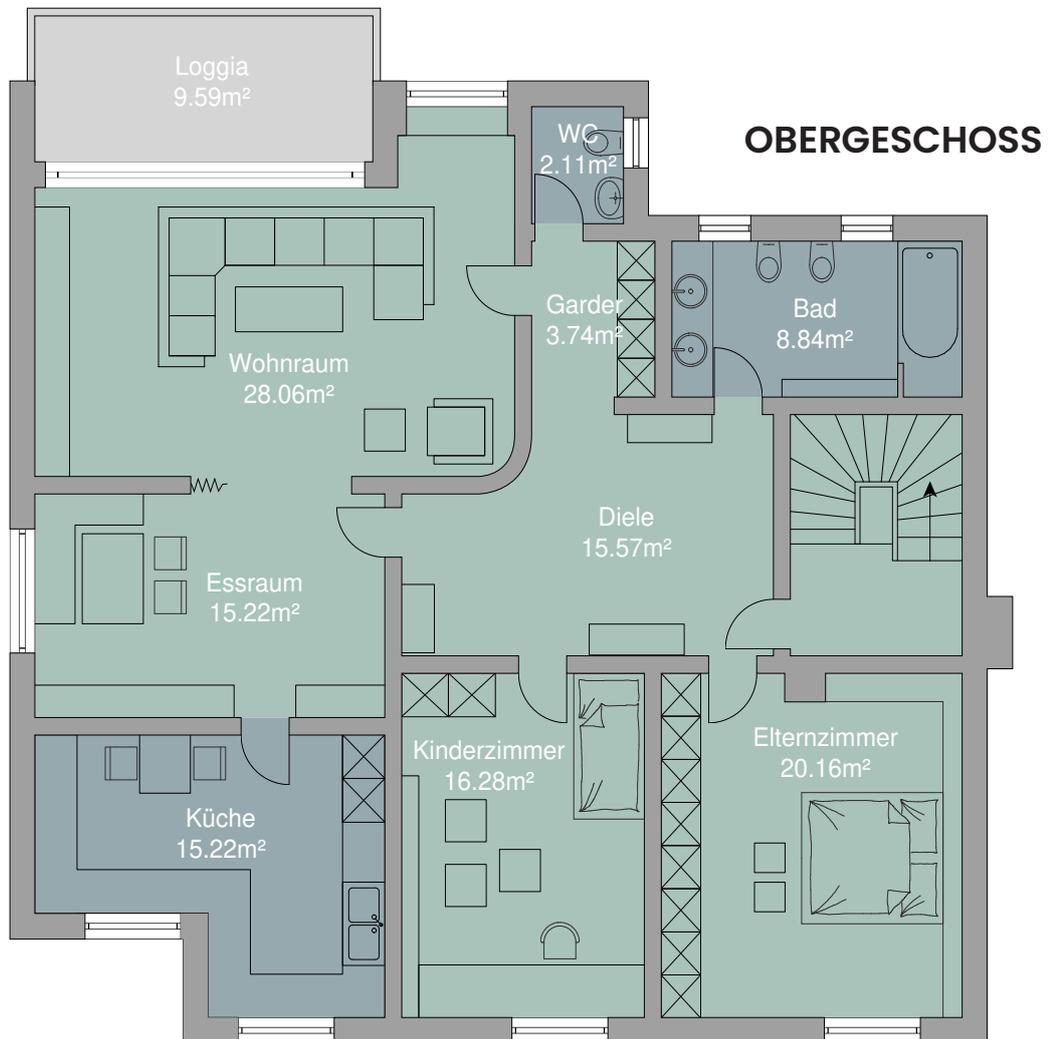
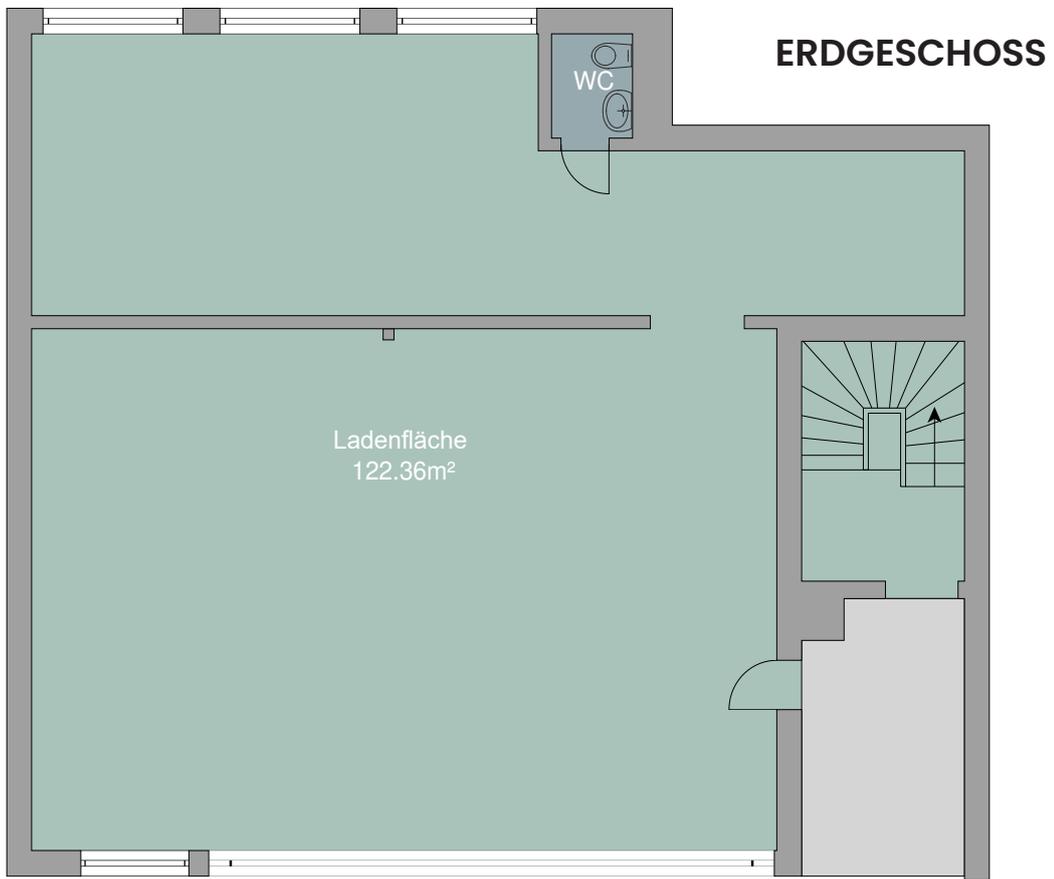


# BAD UG

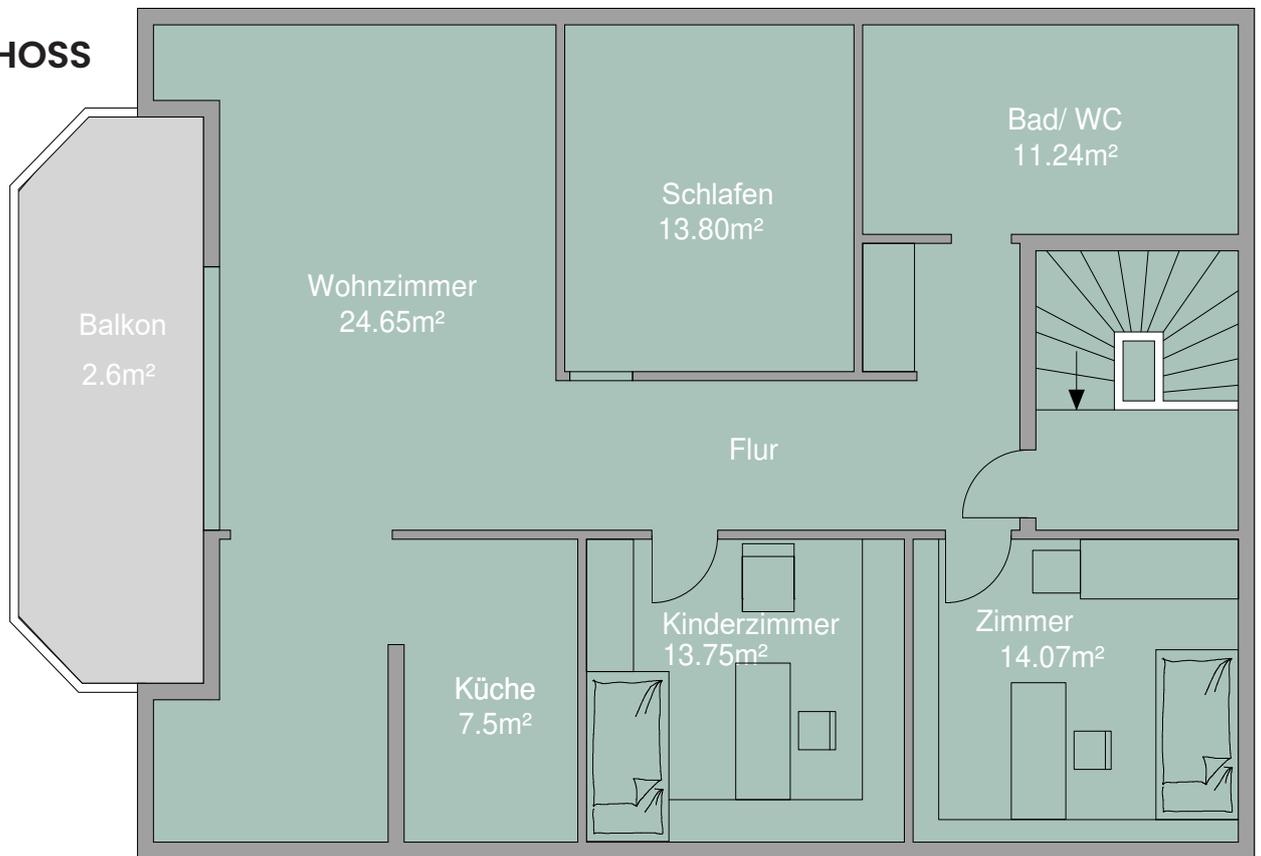


# GRUNDRISSSE

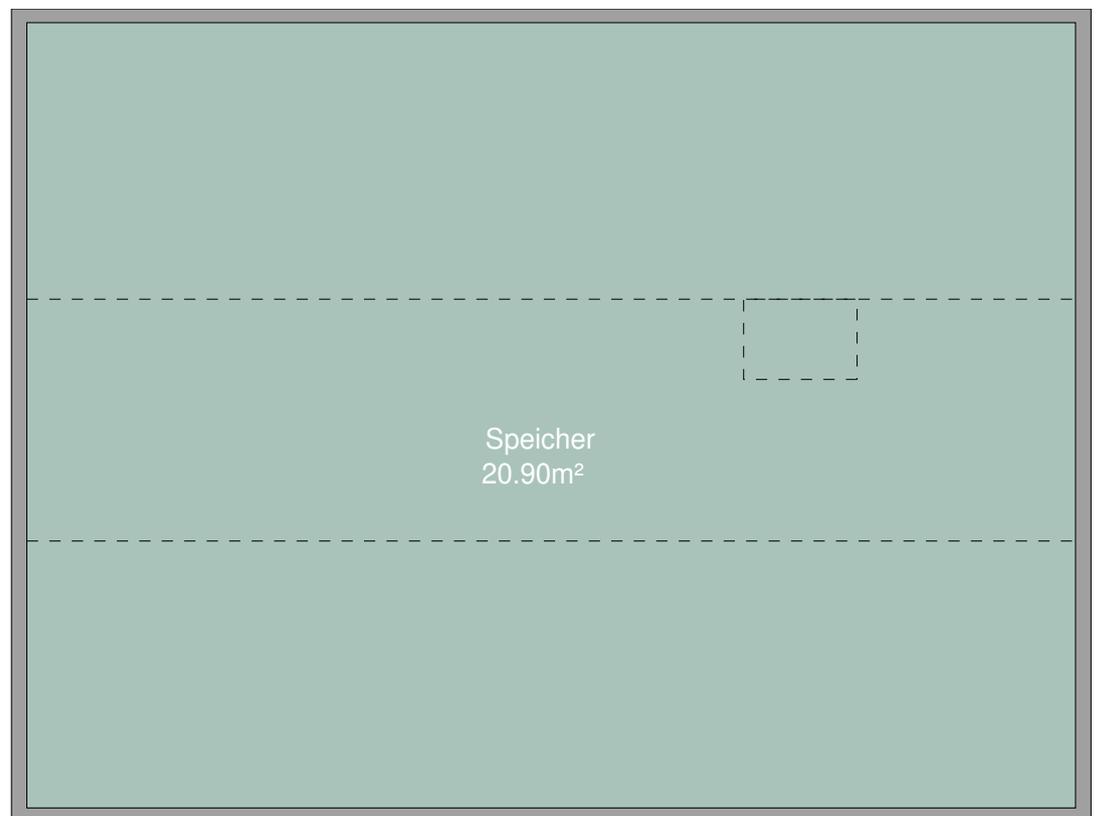




## DACHGESCHOSS



## DACHGESCHOSS 2



# 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.



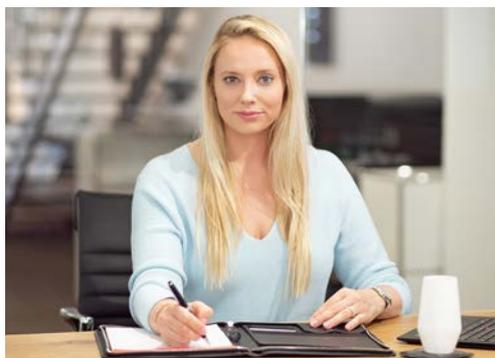
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



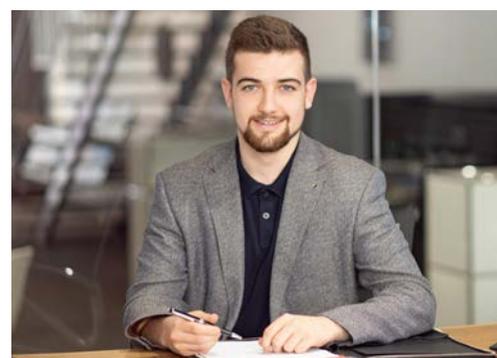
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



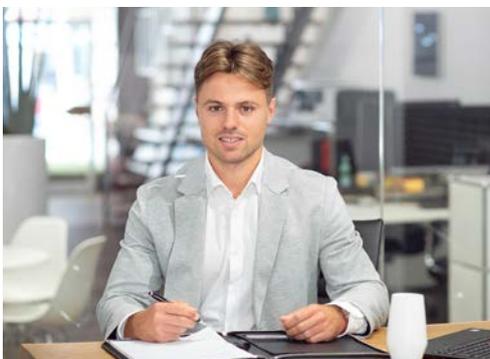
**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



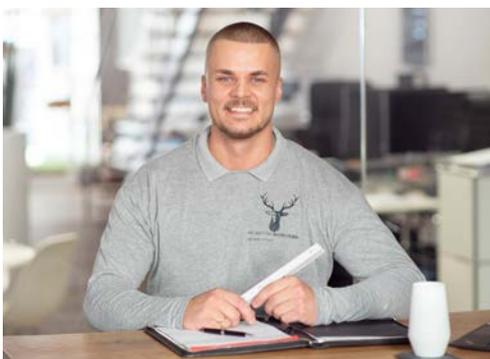
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



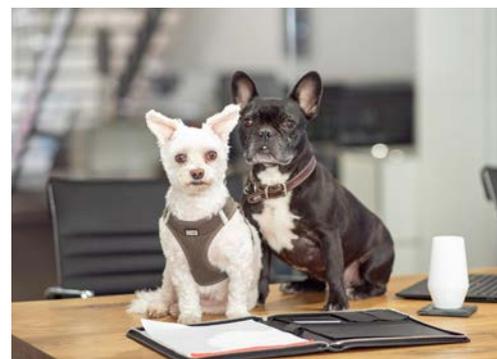
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**BELLA & RUBI**

SICHERHEITSDIENST

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



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

