

5-Familienhaus zu verkaufen



Gut gepflegtes 5-Familienhaus
mit Entwicklungspotential in
ruhiger Lage von Albruck-
Schachen 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
Grundrisse	22 - 23
Bilder	8 - 21
Was wir Ihnen bieten	24 - 25
Über uns & AGB's	26 - 27



HIGHLIGHTS



Großzügiges 5-Familienhaus mit einem schönen Grundstück mit viel Platz und diversen Freizeitflächen



Ansprechende Grundrissgestaltung der einzelnen Wohneinheiten; gute Parkplatzsituation 2 PKW-Garagen und 12 Stellplätzen



OG und DG Wohnungen bieten das potential zur Aufteilung um die Anzahl der Wohneinheiten zu erweitern



Attraktives Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Wertsteigerung der gesamten Immobilie vorhanden (Aufteilungsprojekt)



Individuelle Nutzungsmöglichkeiten; als großzügiges 5-Familienhaus oder als Mehrgenerationenhaus geeignet



Alle 5 Einheiten sind momentan in einem festen Mietverhältnis



Mit dem PKW sind die Flughäfen Basel und Zürich in 45 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes **5-Familienhaus** aus dem Jahr 1982 mit einer **Grundstücksfläche** von **ca. 1.519 m²** und weiteren **Nutzflächen**; **Objekt** ist **vollunterkellert**



4 Stockwerke mit einer **Gesamtwohnfläche** von **ca. 542 m²**: **EG-links** mit ca. 89 m²; **EG-rechts** mit ca. 80 m²; **OG** mit ca. 175 m²; **DG** mit ca. 130 m²; **KG** mit ca. 104 m²; OG und DG Einheiten bieten **Potential zur Teilung**



Pelletheizung mit Radiatoren in den Räumen **aus 2018**, im **OG** als **Fußbodenheizung**; **3-fach** verglaste **PVC-Fenster** mit **Schallschutz** aus **2012**; **Dach** und **Fassade** sind gedämmt; **Bäder** wurden zwischen **2018-22** erneuert inkl. **Wassersteigschaft** und **Zu- und Abwasserleitungen**; PV-Anlage mit 13,26 KW aus 2008; **Elektronter- und Hauptverteilung** zwischen **2008-2024** komplett erneuert



2 PKW-Garagen mit **Vollunterkellerung** vorhanden; zusätzlich gibt es **9 Stellplätze** vor dem Objekt und ca. **5 weitere Stellplätze** hinter dem Objekt; ein zusätzlicher Kellerraum ist vermietet



Diverse Möglichkeiten zur weiteren und nachhaltigen **Steigerung der Gesamtimmobilie**; Perfekt als **Mehrgenerationenhaus** nutzbar oder auch als **Kapitalanlage** zur langfristigen Vermietung; **Aufteilungsprojekt** zur Schaffung von **weiteren Eigentumswohnungen** möglich



Kaufpreis: 899.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Gut gepflegtes 5-Familienhaus mit Entwicklungspotential in ruhiger Lage von Albrück-Schachen zu verkaufen.

Dieses großzügige 5-Familienhaus in ruhiger Wohnlage von Albrück-Schachen kombiniert solide Bausubstanz mit attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten und spricht sowohl Kapitalanleger als auch Projektentwickler oder Mehrgenerationenhaushalte an. Errichtet in massiver Bauweise, verteilt sich das Haus auf insgesamt fünf Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 542 m² – ergänzt durch großzügige Neben- und Nutzflächen, zwei Garagen sowie bis zu 14 Stellplätzen.

Das Objekt besteht aus einem ursprünglichen Gewerbebau (KG und EG, Baujahr ca. 1982) sowie einem aufgesetzten Wohnhaus (OG und DG, Baujahr 1992), was ein interessantes architektonisches Konzept und klare Nutzungstrennung ermöglicht. Die Aufteilung der Einheiten ist vielseitig: Die Ober- und Dachgeschosse umfassen großzügige Wohneinheiten mit 175 m² und 130 m² Wohnfläche, die durch ein Aufteilungsprojekt in jeweils zwei separate Einheiten umgestaltet werden könnten. Eine bereits erfolgte Teilung im Erdgeschoss belegt die Umsetzbarkeit dieser Strategie.

Die technische Ausstattung der Immobilie erfüllt moderne Ansprüche: Eine effiziente Pelletheizung aus 2022 sorgt – unterstützt durch Radiatoren (erneuert 2018) und einer Fußbodenheizung im OG – für eine zeitgemäße Beheizung. Dreifach verglaste PVC-Fenster mit integriertem Schallschutz (aus 2012), durchgehend erneuerte Elektrik (2008–2024) sowie modernisierte Bäder (2018–2022) unterstreichen den gepflegten Zustand des Hauses. Hinzu kommt eine leistungsstarke PV-Anlage mit 13,26 kW aus 2008, deren Einspeisevertrag noch bis 2028 läuft.

Das Grundstück mit ca. 1.519 m² Fläche umfasst neben den bereits erwähnten Garagen und Stellplätzen auch ein kleines, isoliertes Gartenhaus mit Stromanschluss, einen 600-Liter-Wassertank sowie weitere Anbauflächen im rückwärtigen Bereich. Die zentrale, naturnahe Lage im Ortsteil Schachen bietet eine gute Anbindung und Infrastruktur, was die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch Mieter sehr attraktiv macht.

Die derzeitige Vermietung aller fünf Einheiten schafft eine solide Grundlage für eine langfristige Kapitalanlage mit Potenzial zur Wertsteigerung. Für Investoren ergeben sich interessante Optionen zur Schaffung zusätzlicher Einheiten und zur Weiterentwicklung der Liegenschaft.



Für Eigennutzer bietet das Objekt – etwa in Form eines Mehrgenerationenhauses – vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten mit ausreichend Platz und Flexibilität.

Unser Fazit: Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in Albruck-Schachen überzeugt durch solides Entwicklungspotenzial, moderne technische Ausstattung und eine hervorragende Parkplatzsituation. Ob als renditestarke Kapitalanlage, für ein Aufteilungsprojekt oder als großzügiges Mehrgenerationendomizil – diese Immobilie bietet vielfältige Perspektiven in naturnaher Lage mit optimaler Anbindung.

LAGE

BESCHREIBUNG

Albruck-Schachen – naturnahes Wohnen mit guter Anbindung am Hochrhein!

Eingebettet in die reizvolle Umgebung des Hochrheins präsentiert sich Albruck-Schachen als ruhiger Ortsteil mit hoher Lebensqualität und funktionaler Anbindung. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort besonders interessant für Berufspendler und Grenzgänger. Sowohl der Flughafen Zürich als auch der Flughafen Basel sind in etwa 40 bis 60 Minuten mit dem Auto erreichbar und gewährleisten eine solide internationale Erreichbarkeit. Die Kombination aus ländlicher Idylle und gut erreichbarer Infrastruktur bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Familien, Naturliebhaber und Erholungssuchende. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Angebote befinden sich im nahegelegenen Hauptort Albruck und sind bequem erreichbar.



























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.



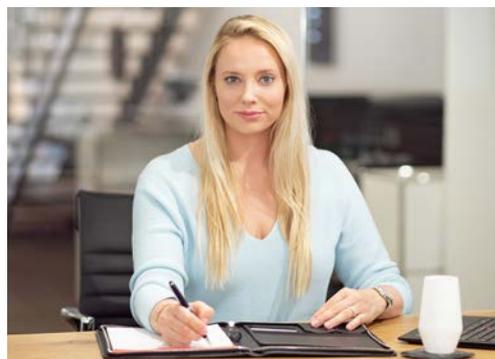
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



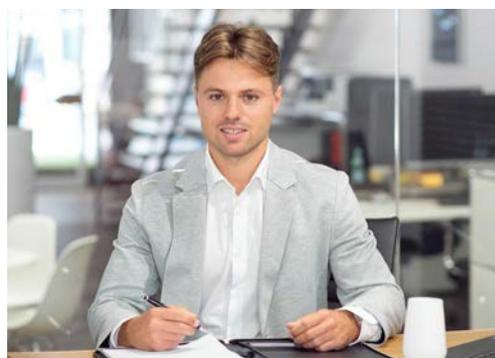
BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



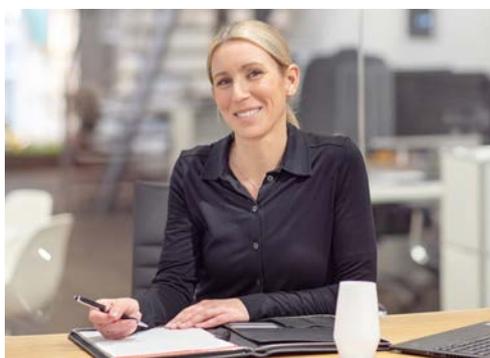
LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



DOMINIK KÖNIG

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



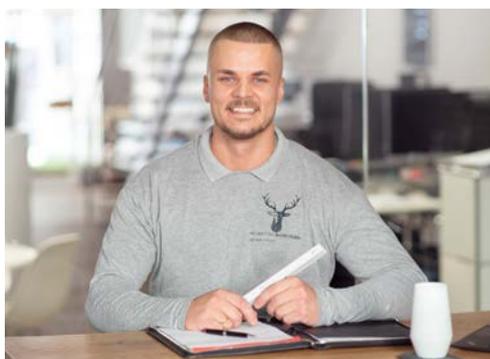
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



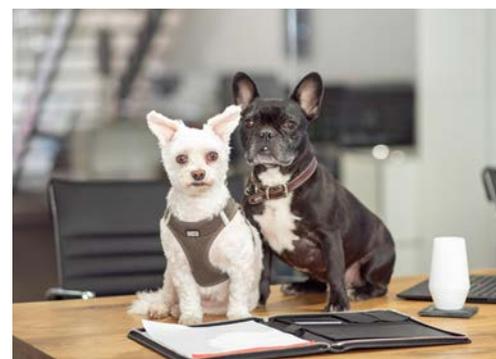
KAZIMIERZ MROCZKA

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 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

