

Wohn- Geschäftshaus zu verkaufen



Zentrales Wohn- und Geschäfts-
haus in direkter Innenstadtlage
von Waldshut 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
Bilder	8 – 11
Grundrisse	12 – 17
Was wir Ihnen bieten	18 – 19
Über uns & AGB's	20 – 21



HIGHLIGHTS



Großzügiges Geschäftshaus; ideal als Entwicklungsobjekt geeignet



Eine Umnutzung und Entwicklung zu hochwertigem, flexibel gestaltbarem und erweiterbarem Wohnraum im 1.OG; 2. OG; und DG ist denkbar



Objekt ideal geeignet für Entwickler oder Investoren; egal ob gefragter Wohnraum oder individueller Gewerbefläche – hier ist vieles möglich



Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung



Zentrale Top-Lage mit hervorragender Anbindung an Bus- und Bahnverbindungen



Waldshut als beliebter Wohnort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie Nähe zur Schweizer Grenze



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 **Wohn- und Geschäftshaus** aus dem Jahr 1896; teilweise unterkellert mit einer **Grundstücksfläche** von **ca. 263 m²** in zentraler und hochfrequentierter Lage



Gesamtwohnfläche von ca. 655 m²

- **EG** Gewerbefläche mit ca. 188 m²
- **1. OG** 6 Zimmer mit ca. 158 m²
- **2. OG** 8 Zimmer mit ca. 160 m²
- **DG** 6 Zimmer mit ca. 149 m²



Das Objekt ist aufgrund des Baujahres und der fehlenden Modernisierungen in einem **sanierungsbedürftigen Zustand**; **Heizkonzept** basierend auf **Gasetagenthermen** mit Radiatoren in den Räumen **aus 2005**; **doppelt** verglaste **Kunststofffenster** mit Unterputzrollläden aus **2004**



Diverse öffentliche Stellplätze nur **wenige Meter** von dem Objekt entfernt



Aktuelle **IST-Miete** beträgt **78.348 € p.a.**
Bei nachhaltiger Entwicklung des Gebäudes ist eine **SOLL-Miete** von **ca. 107.352 € p.a.** erzielbar



Kaufpreis: 950.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Zentrales Wohn- und Geschäftshaus in direkter Innenstadtlage von Waldshut zu verkaufen.

Das zum Verkauf stehende Objekt befindet sich in absolut zentraler Lage von Waldshut mit direktem Zugang zur stark frequentierten Kaiserstraße. Es bietet attraktive Gewerbe-flächen sowie ein hohes Entwicklungspotenzial mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1896 in Massivbauweise errichtete Gebäude verfügt über eine Grundstücksfläche von ca. 263 m² und eine Gesamtnutzfläche von ca. 655 m², die flexibel für Wohn- und Gewerbe-zwecke genutzt werden kann.

Das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss und das 2. Obergeschoss sind derzeit gewerblich vermietet und bieten durch direkten Straßenzugang, großzügige Raumhöhen und weitläufige Nutzflächen ideale Voraussetzungen für vielseitige Nutzungskonzepte. Besonders das 1. und 2. Obergeschoss eröffnen ein enormes Potenzial: Mit einer geschickten Aufteilung könnten diese Flächen in hochwertigen Wohnraum umgewandelt werden, wodurch das Gebäude nicht nur nachhaltig aufgewertet, sondern auch langfristig attraktiv für Investoren und Entwickler gestaltet werden könnte. Diese Immobilie verbindet beste Lage, flexible Nutzungsmöglichkeiten und Zukunftspotenzial – eine seltene Gelegenheit, ein Objekt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und gleichzeitig von der zentralen Lage zu profitieren.

Im Dachgeschoss des Objekts befinden sich aktuell drei separate Wohnungseinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 149 m². Zweidieser Wohnungen sind bereits in einem festen Mietverhältnis und sorgen somit für sofortige und planbare Mieteinnahmen. Gleichzeitig bietet das Dachgeschoss Entwicklungspotenzial, da die dritte Wohnung derzeit unvermietet ist und somit flexibel genutzt oder modernisiert werden könnte. So ergibt sich die Möglichkeit, das Dachgeschoss vollständig auf hochwertigen Wohnraum umzustellen, der den Wert der Immobilie deutlich steigert.

Der bauliche Zustand des Objekts weist Sanierungsbedarf auf. Insbesondere die Innenraumbooberflächen entsprechen nicht mehr den aktuellen Standards für eine moderne Vermietung. Auch die Elektroverteilung sollte überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Die Haustechnik basiert derzeit auf Gas- und Gas-thermen in den Wohn- und Geschäftseinheiten. Aufgrund des großzügigen Flächenbestandes dieses Objekts ist eine nachhaltige Entwicklung von Wohnraum oder weiteren attraktiven Gewerbeflächen eine ideale Möglichkeit, um den Gebäudewert zu steigern.



Unser Fazit zu dieser Immobilie: Dieses zentrale Wohn- und Geschäftshaus in Waldshut bietet Investoren und Entwicklern ein außergewöhnliches Potenzial. Mit seinen flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, attraktiven Gewerbeflächen und der Option, hochwertige Wohnflächen zu schaffen, stellt die Immobilie eine einmalige Gelegenheit dar, ein Objekt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und nachhaltig aufzuwerten. Diese herausragende Gelegenheit einen umfangreichen Baukörper mit reichlich Entwicklungspotenzial in bester Lage zu erwerben.

LAGE

BESCHREIBUNG

Waldshut – lebendige Stadt mit historischem Flair am Hochrhein!

Inmitten der attraktiven Landschaft des Hochrheins gelegen, begeistert Waldshut durch seine gut erhaltene Altstadt und eine ausgezeichnete ausgebaute Infrastruktur. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht die Stadt besonders interessant für Berufspendler und Grenzgänger. Sowohl der Flughafen Zürich als auch der Flughafen Basel sind in rund 40 bis 60 Minuten mit dem Auto erreichbar und sorgen für eine verlässliche internationale Anbindung. Die gelungene Verbindung aus urbanem Flair und naturnaher Lage schafft eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitangeboten für Familien, Naturfreunde und sportlich Aktive. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich unmittelbar vor Ort und sind komfortabel erreichbar.

Mietübersicht Stand 25.09.25

Wohneinheit / Fläche	Fläche in m²	Kaltmiete		Zusatzinfo
		Ist	Soll	
EG Gewerbefläche Nr. 1	86	8.400,00 €	15.480,00 €	Aktuell vermietet; Auszug 10/2025
EG Gewerbefläche Nr. 2	102	23.784,00 €	24.480,00 €	Aktuell vermietet
1. OG Gewerbefläche Nr. 3	158	11.364,00 €	22.752,00 €	Aktuell vermietet; nach Auszug Möglichkeit Sanierung und Aufteilung in 2 Wohnungen
2. OG Gewerbefläche Nr. 4	160	18.000,00 €	23.040,00 €	Aktuell vermietet; nach Auszug Möglichkeit Sanierung und Aufteilung in 2 Wohnungen
DG Whg. Nr. 1	50	4.920,00 €	7.200,00 €	Aktuell vermietet; nach Auszug Möglichkeit Sanierung
DG Whg. Nr. 2	50	4.680,00 €	7.200,00 €	Aktuell vermietet; Auszug 10/2025; nach Auszug Sanierung
DG Whg. Nr. 3	50	7.200,00 €	7.200,00 €	Aktuell vermietet; nach Auszug Möglichkeit Sanierung
Total	654,5			
Total € p.a.		78.348,00 €	107.352,00 €	



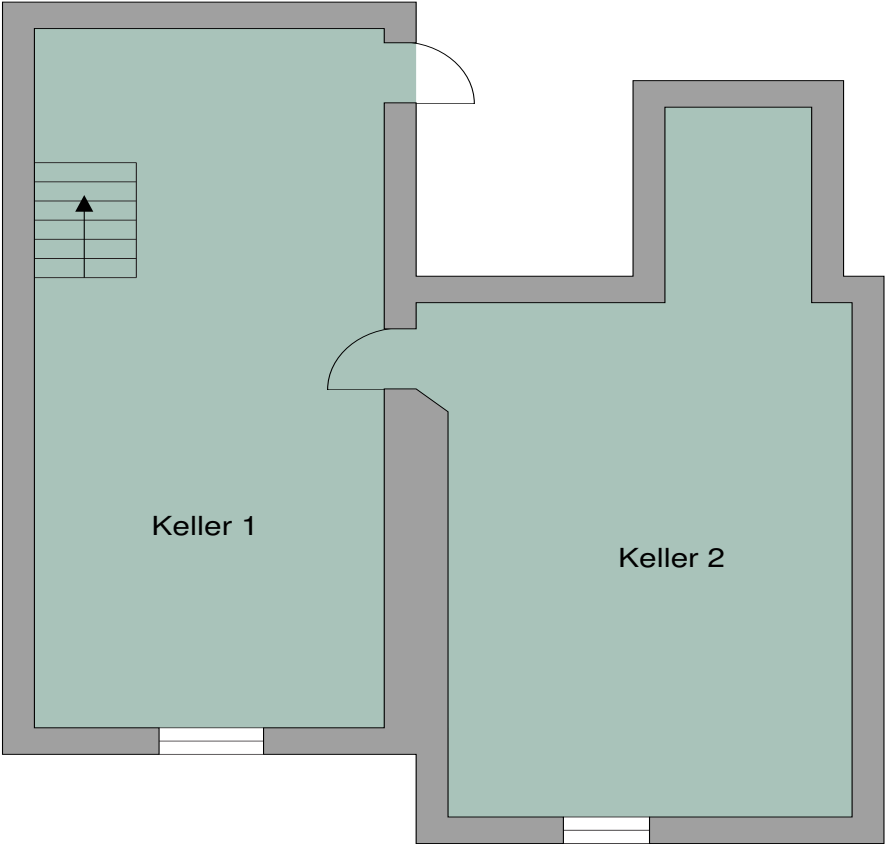






GRUNDRISS

Keller



Gewerbefläche Nr. 1

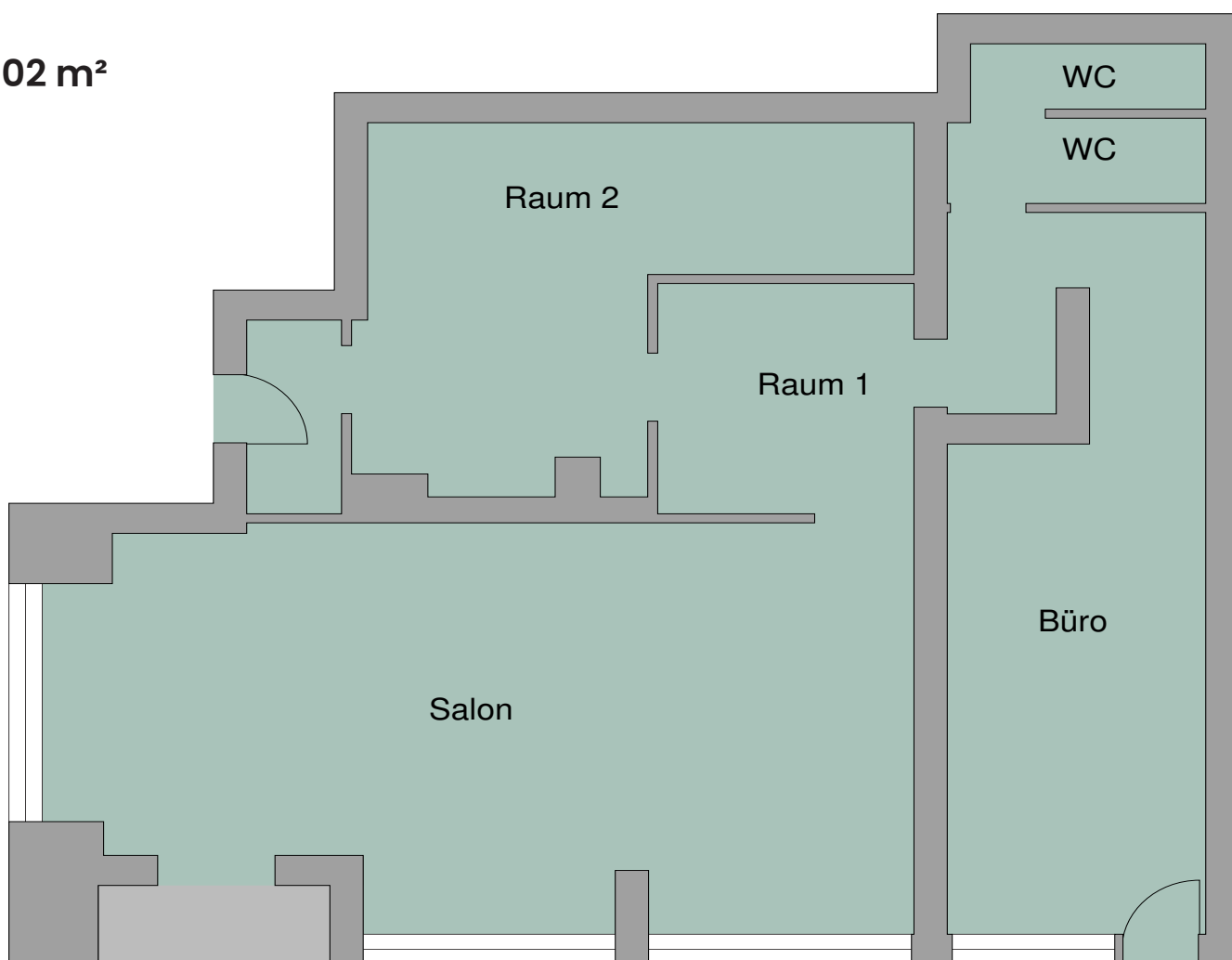
EG
ca. 86 m²



Gewerbefläche Nr. 2

EG

ca. 102 m²



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

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

Gewerbefläche Nr. 3 (auch Wohnraum möglich)

1. OG

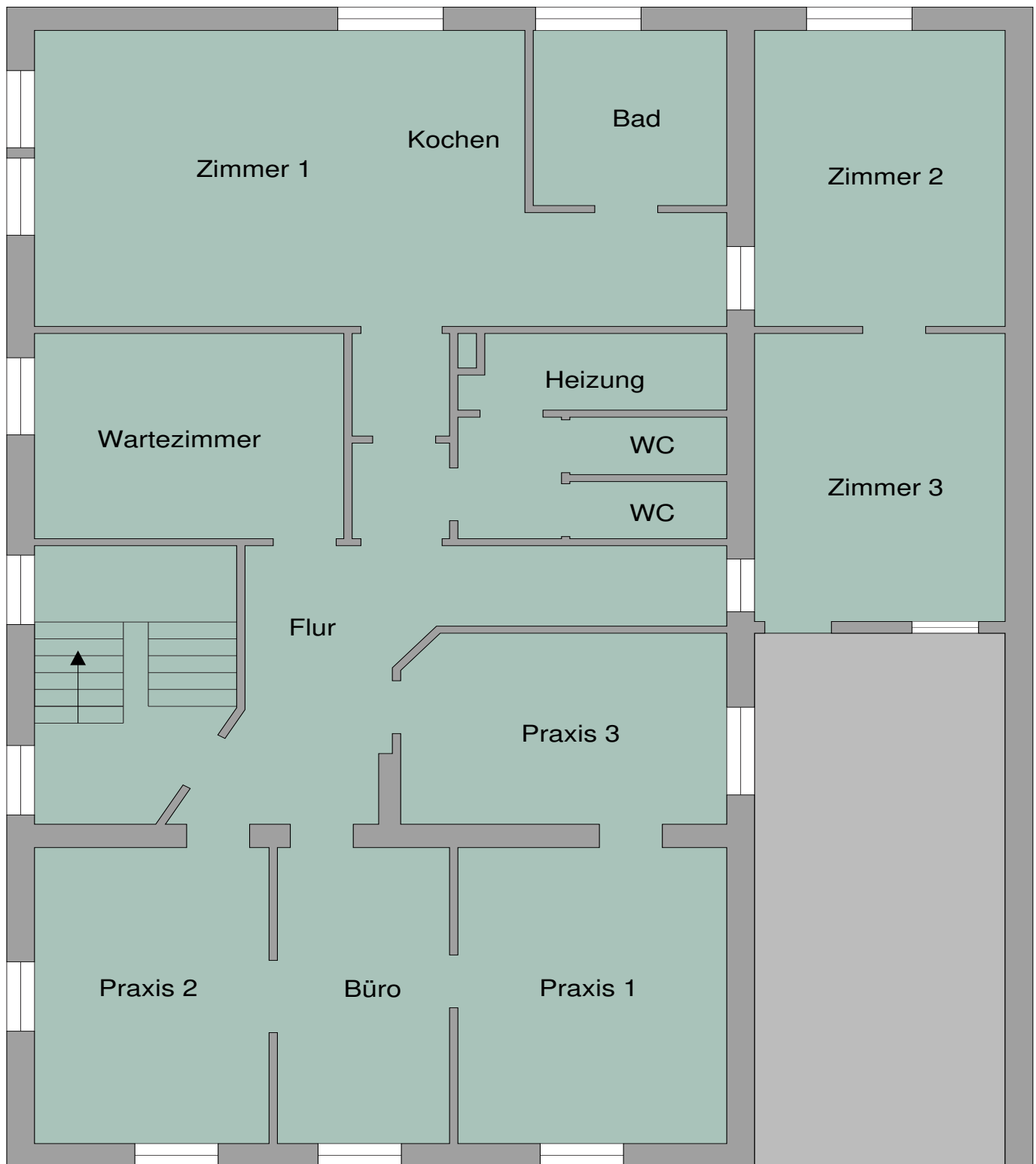
ca. 158 m²



Gewerbefläche Nr. 4 (auch Wohnraum möglich)

2. OG

ca. 160 m²



Wohnungen 1-3

DG

ca. 149 m²





13

Rheinstraße

Lewingasse

13

LA BIOTHETIQUE

Hair - Beauty - Make-up

LA BIOTHETIQUE

Hair - Beauty - Make-up

LA BIOTHETIQUE

Hair - Beauty - Make-up

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.



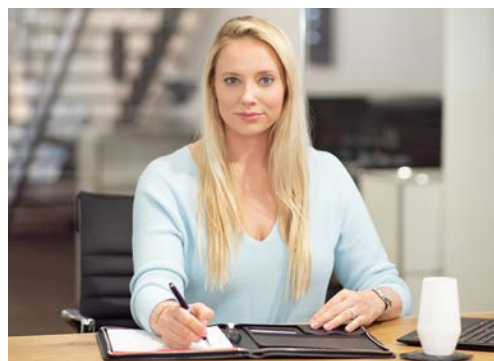
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



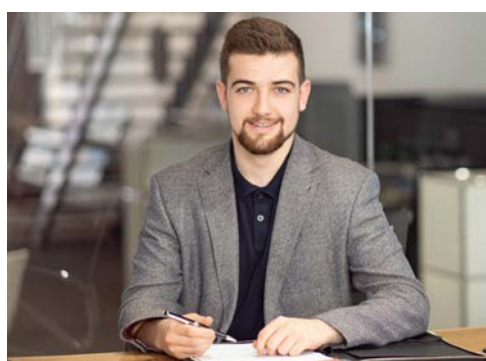
BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



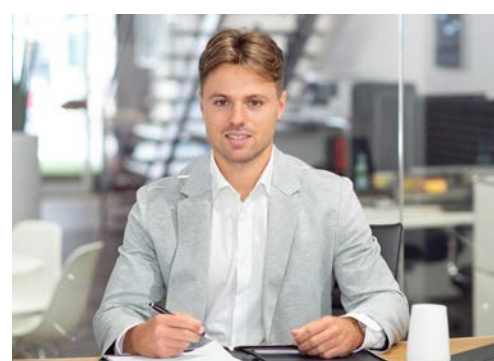
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



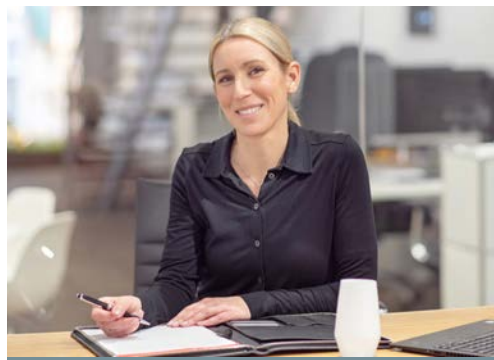
LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



DOMINIK KÖNIG

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



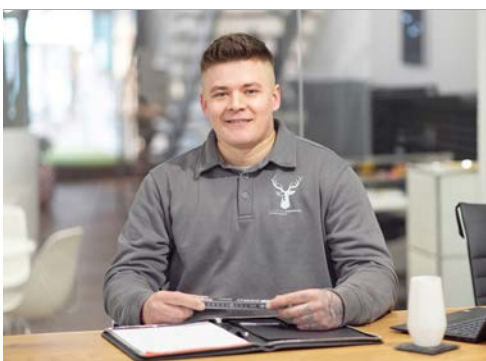
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



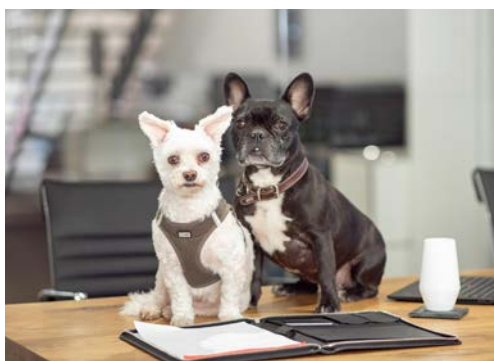
KAZIMIERZ MROCZKA

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 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

