

Mehrfamilienhaus zu verkaufen

Mehrfamilienhaus mit ca. 8%
Rendite und weiterem
Entwicklungspotenzial in
Lauterbach zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien VS GmbH

Bickenstraße 7

78050 Villingen-Schwenningen

www.schlatter-immobilien.de

Telefon: + 49 7721 29 69 280



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 – 5
Objektbeschreibung	6 – 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 – 11
Was wir Ihnen bieten	12 – 13
Über uns / AGB's	14 – 15



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS



Großzügig und praktisch aufgeteiltes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten



Gute Bausubstanz; moderater Instandhaltungsstand; nachhaltige Wertsteigerung möglich



Vier gut aufgeteilte Wohneinheiten mit Balkon, Wintergarten oder Terrasse



Vollständig unterkellertes Objekt mit eigenem Gewölbekeller sowie Wasch- und Nebenräumen



Solide Kapitalanlage durch nachhaltige Vermietung zu einem fairen Preis



Ruhige und ansprechende Wohngegend in attraktiver Lage in Lauterbach im Landkreis Rottweil



Lauterbach im Schwarzwald beeindruckt als Luftkurort und ist sowohl für Naturliebhaber als auch Ruhesuchende ideal

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1926 und Kernsanierung aus 1981 mit einer Grundstücksfläche von insgesamt ca. **251 m²**



Ideal aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 310 m²** verteilt auf **4 Wohnungen** mit **Balkon, Wintergarten** oder **Terrasse**



Neben **2 Stellplätzen** sind **3 PKW Garagen** vorhanden.

Die Garagen sind aktuell **nicht vermietet** und können zur **Renditesteigerung** genutzt werden



Ölzentralheizung mit **Radiatoren** in den Räumen und zentraler **Warmwasserversorgung**



Sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage

IST-Miete ca. 27.900 € p.a.



Kaufpreis: 349.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial: Vermietetes 4-Familienhaus mit 3 Garagen in Lauterbach

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in der Hauptstraße 14 in Lauterbach bietet eine besonders interessante Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, solider Gebäudesubstanz und zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Das Objekt wurde im Jahr 1981 erbaut und steht damit, insbesondere im Vergleich zu vielen älteren Bestandsimmobilien in der Region, grundsätzlich gut da. Insgesamt verfügt das Haus über vier Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 310 m² sowie drei separate Garagen.

Aktuell ist das gesamte Mehrfamilienhaus an einen öffentlichen Träger vermietet und wird zur Unterbringung von geflüchteten Menschen genutzt. Das Mietverhältnis läuft derzeit bis zum 31.01.2028. Nach den vorliegenden Vertragsunterlagen geht das Mietverhältnis ab dem 01.02.2028 in ein unbefristetes Mietverhältnis mit gesetzlichen Kündigungsfristen über, sofern es nicht vorher wirksam beendet wird. Derzeit ist nicht bekannt, dass das Mietverhältnis beendet werden soll. Für Kapitalanleger ergibt sich dadurch eine attraktive Planungssicherheit mit einem öffentlichen Mieter als Vertragspartner.

Die monatliche Nettomiete beträgt derzeit 2.325 €, was einem fairen Mietansatz von 7,50 €/m² entspricht. Besonders angenehm für den Eigentümer: Viele laufende Themen sind mieterseitig klar geregelt. So werden unter anderem die Verbrauchskosten wie Wasser, Abwasser und Strom direkt durch den Mieter mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet. Auch die Beschaffung und Bezahlung des Heizöls erfolgt während der Nutzungsdauer durch den Mieter. Dadurch entsteht für den Eigentümer eine vergleichsweise schlanke und gut kalkulierbare Bewirtschaftung.

Das Haus teilt sich in vier Wohneinheiten auf: Im Untergeschoss befindet sich eine kleine 1-Zimmer-Wohnung. Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss befinden sich jeweils gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnungen. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Maisonette-Wohnung im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss, welche sich perspektivisch auch hervorragend zur Eigennutzung eignen könnte. Dadurch entsteht ein spannender Ansatz für Käufer, die Wohnen und Kapitalanlage miteinander verbinden möchten: Die obere Einheit könnte langfristig selbst genutzt werden, während die übrigen Wohnungen weiterhin zur Refinanzierung beitragen.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Ein zusätzlicher Vorteil liegt in den drei vorhandenen Garagen. Diese sind aktuell nicht an das Landratsamt mitvermietet und bieten somit weiteres Einnahmepotenzial. Durch eine separate Vermietung der Garagen könnten die jährlichen Mieteinnahmen um ca. 2.000 € gesteigert und die Rendite entsprechend verbessert werden.

Der aktuelle Zustand der Einheiten ist funktional und zweckmäßig und entspricht der derzeitigen Nutzung. Bei einem zukünftigen Mieterwechsel bietet das Objekt jedoch weiteres Potenzial: Durch gezielte Renovierungen und Modernisierungen ließe sich der Wohnstandard mit moderatem Aufwand erhöhen. Dies könnte langfristig zu einer spürbaren Mietsteigerung und damit zu einer zusätzlichen Wertentwicklung führen.

Unser Fazit: Dieses Mehrfamilienhaus eignet sich ideal für Kapitalanleger, die eine vermietete Immobilie mit stabilem Mieter, planbaren Einnahmen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial suchen. Die Kombination aus öffentlichem Mieter, vier Wohneinheiten, drei Garagen, solider Gebäudestruktur und langfristigen Nutzungsperspektiven macht dieses Objekt zu einer spannenden und gut kalkulierbaren Investitionsmöglichkeit.

LAGE BESCHREIBUNG

Lauterbach – idyllischer Luftkurort im Mittleren Schwarzwald

Lauterbach liegt im Landkreis Rottweil, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Mittleren Schwarzwalds. Die Gemeinde mit rund 3.000 Einwohnern überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Lage, ein angenehmes Wohnumfeld und einen hohen Freizeitwert. Besonders Wanderer und Naturliebhaber schätzen die umliegenden Wälder, Höhenlagen und die Nähe zum Föhrenbühl.

Trotz der idyllischen Lage sind die umliegenden Städte wie Schramberg, Rottweil und Schiltach gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Lauterbach selbst sowie im nahegelegenen Umfeld. Dadurch verbindet Lauterbach naturnahes Wohnen mit einer guten regionalen Anbindung.











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.



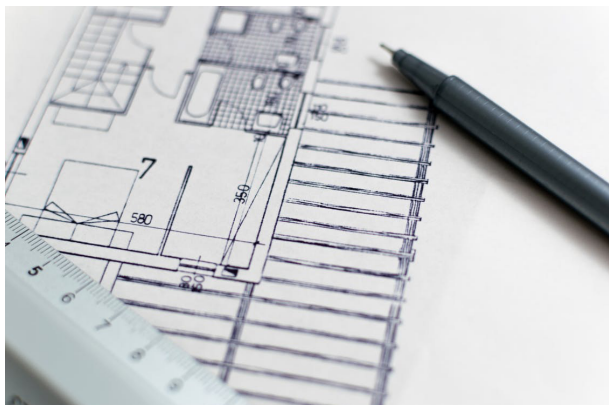
Facility Management Beratung

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 Diligence

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.**



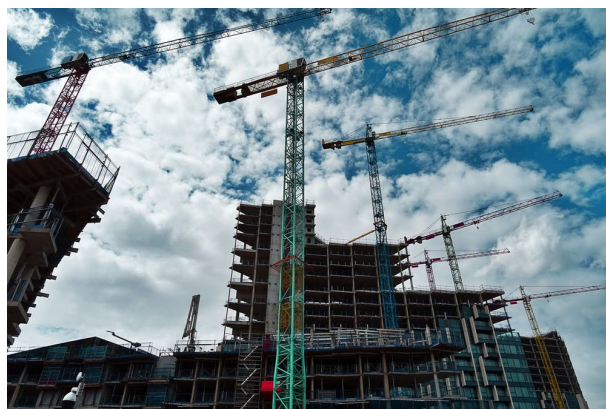
Verwaltung von Immobilien

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



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



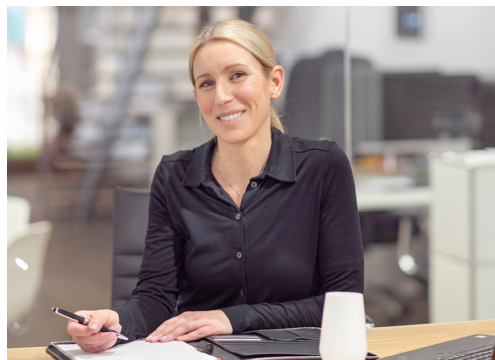
DOMINIK KÖNIG

VERKAUF & VERMIETUNG



LEON KESSLER

VERKAUF & VERMIETUNG



MELANIE WIDMER

VERKAUF & VERMIETUNG



NICLAS FURGER

DUALER STUDENT CRES



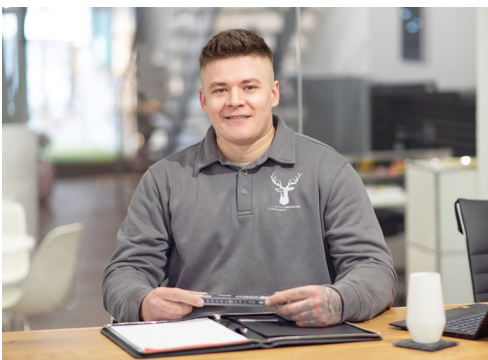
SARA WIECZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOJCIECH 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 VS GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 3 Monats (netto-) Kaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt. 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 VS GmbH, Bickenstraße 7, 78050 Villingen ; 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 VS GmbH Bickenstraße 7, 78050 Villingen; 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 VS GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien VS 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



Bickenstraße 7 - 78050 - Villingen
Kaiserstraße 60 - 79761 Waldshut



+49 (0) 7721 29 69 280
+49 (0) 7751 929 90 50



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

