

Wohn- und Geschäftshaus zu verkaufen



Wohn- und Geschäftshaus in
bester Innenstadtlage von
Bad Säckingen 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
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 12
Grundrisse & Immobilien Datenblatt	13 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19



HIGHLIGHTS



Charaktervolles Wohn- und Geschäftshaus mit hellen Räumlichkeiten und wohnlichem Ambiente



Seit 2005 umfassend kernsaniert und modernisiert, einschließlich einer weitgehenden Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung



Zentrale und repräsentative Innenstadtlage mit einem direkten Parkplatz vor dem Objekt



Großzügige Fensterflächen und offene Raumkonzepte verleihen den Wohnbereichen eine freundliche Atmosphäre



Nachhaltige Gebäudetechnik durch generalüberholtes Dachs-Blockheizkraftwerk mit zusätzlicher Einspeisevergütung



Kontinuierlich aufgewertete Gewerbefläche mit neuen Schaufenstern, Klimaanlage und zeitgemäß erneuerter Elektroinstallation



Die Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Basel ist in ca. 40 Minuten erreichbar



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Historisches **Wohn- und Geschäftshaus** aus der Zeit um **1700** in begehrter Innenstadtlage auf einem ca. **145 m²** großen Grundstück; seit **2005** laufend durch umfangreiche **Sanierungsmaßnahmen** instand gehalten und kontinuierlich aufgewertet



Gesamtwohnfläche von ca. **310 m²** verteilt sich auf eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie Wohnflächen im 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss



Haustechnik basiert auf einem generalüberholten **Dachs-Blockheizkraftwerk** mit laufender **Einspeisevergütung**; Dachkonstruktion inkl. Dämmung und Dachgauben ab 2005 erneuert; Holzfenster mit **2-fach Isolierverglasung** vorhanden



Wohnbereiche wurden mit **baubiologischen Materialien saniert** und überzeugen durch helle Räumlichkeiten, **modernen Bodenaufbauten** sowie stilvolle und natürliche Holzelemente



Gewerbefläche befindet sich in einem **gepflegten Zustand**, ist **langfristig vermietet** und bietet somit **Ertrags- und Planungssicherheit**. Individuelle Nutzungsbedingungen sorgen für ein nachhaltiges und stabiles Mietverhältnis



Kaufpreis: 750.000 Euro

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage von Bad Säckingen zu verkaufen

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus vereint historischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort und attraktiven Nutzungsmöglichkeiten in zentraler Innenstadtlage von Bad Säckingen. Die Liegenschaft bietet eine seltene Kombination aus werthaltiger Wohnnutzung, gesicherten Mieteinnahmen und einer umfangreich modernisierten Gebäudesubstanz.

Das um 1700 errichtete Gebäude wurde ab 2005 umfassend und unter baubiologischen Gesichtspunkten saniert sowie technisch modernisiert. Dabei entstand in den Obergeschossen eine großzügige Wohneinheit über vier Etagen. Ergänzt wird das Objekt durch eine langfristig vermietete Gewerbeinheit im Erdgeschoss.

Bereits die repräsentative Außenansicht überzeugt durch ihren unverwechselbaren Charakter. Die stilvolle Fassade, die ausgebauten Dachgauben sowie die großzügigen Fensterflächen fügen sich harmonisch in das historische Stadtbild ein und unterstreichen das zeitlose Flair der Immobilie auf besondere Weise. Durch die zentrale Lage und die hervorragende Sichtbarkeit profitiert insbesondere die Gewerbeinheit von einer attraktiven Frequenzlage.

Die über vier Ebenen verlaufende Wohneinheit überzeugt mit hellen Räumen, großzügigen Fensterflächen und hochwertigen Holzelementen. Sichtbare Holzbalken, charmante Dachschrägen und die gelungene Verbindung historischer Bausubstanz mit modernem Wohnkomfort schaffen ein besonderes Ambiente mit Stadthauscharakter.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurden unter anderem die Dachkonstruktion inklusive Wärmedämmung erneuert, alle Außenwände gedämmt sowie die Elektroinstallation, Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Bäder modernisiert.

Auch die Gewerbeinheit wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2021 wurden neue Schaufensteranlagen eingebaut, der Bodenbelag im Verkaufsbereich erneuert sowie eine leistungsstarke Klimaanlage installiert. Ergänzend erfolgten Erneuerungen der Beleuchtungs- und Elektroinstallation sowie der Wasser- und Abwasserleitungen. Die durchgeführten Maßnahmen tragen zu einem insgesamt zeitgemäßen Standard und ansprechenden Erscheinungsbild der Gewerbeinheit bei.

Unser Fazit: Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten und fortlaufend modernisierten Zustand. Das Wohn- und Geschäftshaus stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar, die Wert auf eine zentrale Lage, langfristige Erträge und den besonderen Charakter einer historischen Immobilie legen.



Bad Säckingen – historische Kurstadt mit direkter Anbindung in die Schweiz

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage innerhalb eines historisch gewachsenen Umfelds mit hoher Aufenthaltsqualität und sehr guter Sichtbarkeit. Die direkte Umgebung ist geprägt von stilvollen Altbauten, Einzelhandel, Gastronomie sowie einer lebendigen Innenstadtstruktur mit hoher Passantenfrequenz.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur Schweiz. Die bekannte Holzbrücke nach Stein-Säckingen ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar und verbindet die historische Innenstadt direkt mit der Schweizer Seite. Dadurch profitiert der Standort von einer attraktiven grenzüberschreitenden Infrastruktur und einer nachhaltigen Nachfrage sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich. Gerade für Grenzgänger bietet die Lage optimale Voraussetzungen mit kurzen Wegen und guter Erreichbarkeit.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Zusätzlich sorgen die Nähe zum Rhein sowie die historische Altstadt für eine hohe Aufenthaltsqualität und einen besonderen Freizeitwert.

Unser Fazit: Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, historischem Flair und der unmittelbaren Nähe zur Schweiz macht diesen Standort sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer besonders attraktiv.









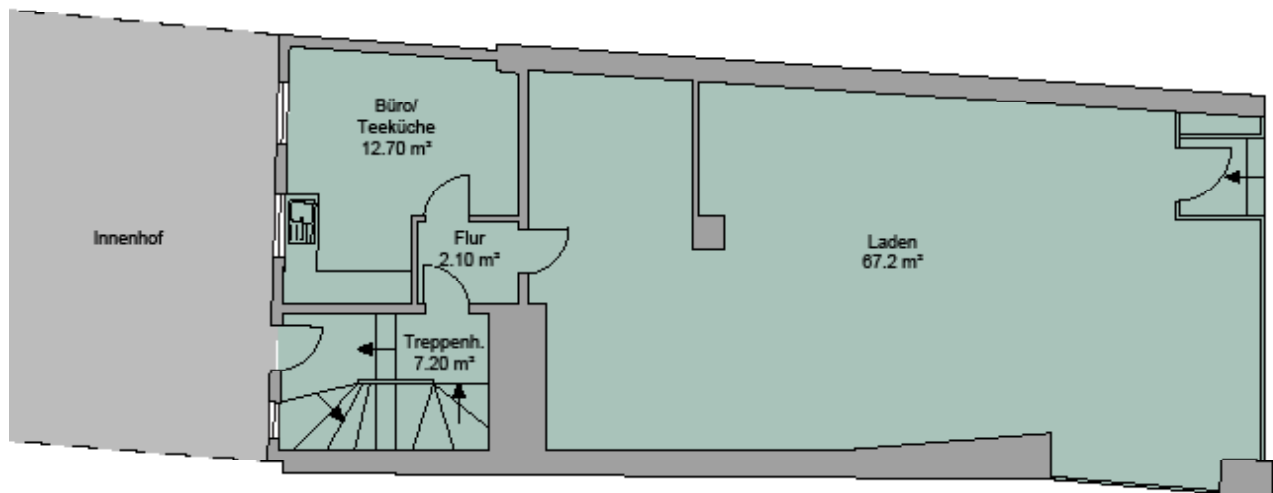




GRUNDRISSE

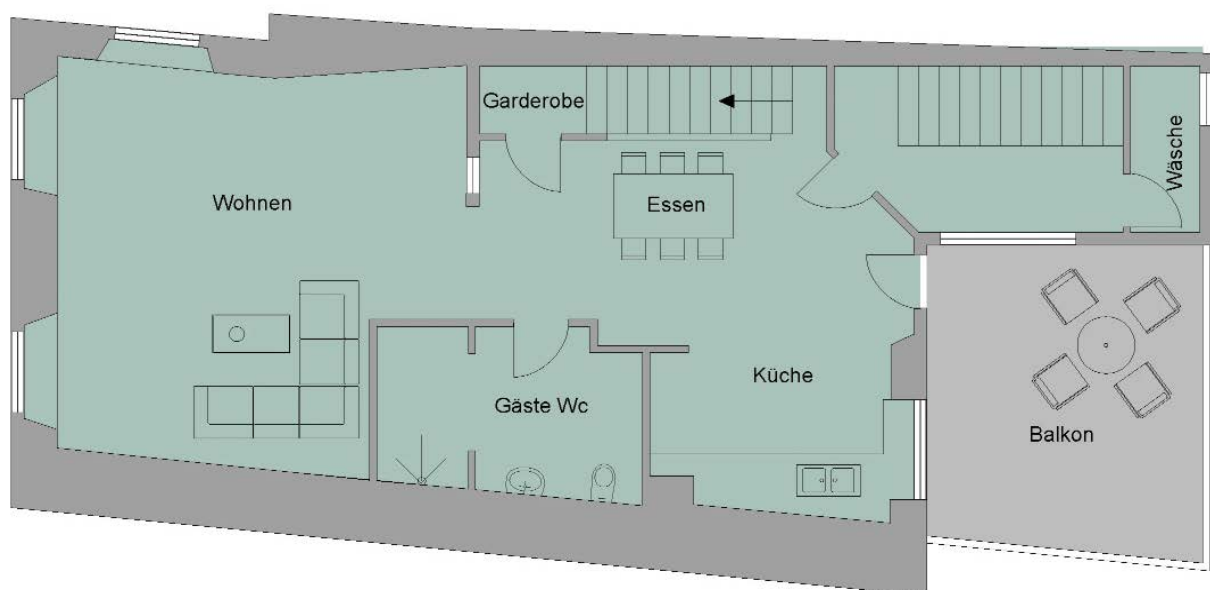
EG – Gewerbebeeinheit

ca. 89 m²



1.OG – Wohneinheit

ca. 82 m²



GRUNDRISSE

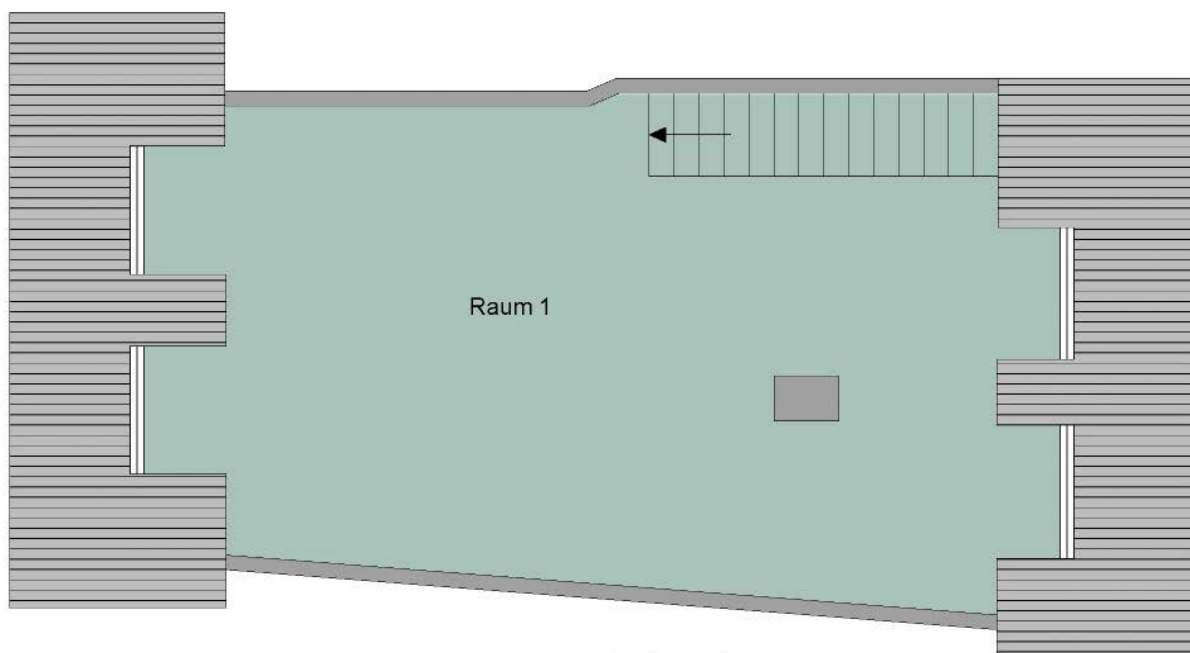
2.OG

ca. 82 m²



DG

ca. 37 m²



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

IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick



Allgemeine Angaben

Objektart	Reiheneckhaus
Baujahr	Anfang ca. 17. Jh.
Wohnfläche	310 m ²
Anzahl Einheiten / Zimmer	n. r.
Geschosse / Etage	5 Etagen
Grundstücksfläche	145 m ²



Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massiv
Dämmung	WDVS
Keller	Gewölbekelleranteil
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Nein



Haustechnik

Heizung	Dachs-Blockheizkraftwerk
Lüftung / Klimatisierung	im EG/Laden
Warmwasser	Zentral
Strom- / Wasserleitungen	2006
PV - Anlage	-



Kommunikation

Energieeffizienzklasse	D
Endenergiebedarf	159,64 kWh/m ² *a
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	2006
Internet / Glasfaser	DSL
	-



Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	-
Hausgeld mntl.	-
Rücklagenstand aktuell	-
IST - Mieteinnahmen EG	1.200 €
SOLL - Mieteinnahmen EG	1.335 €
Leerstand	nein



Sanierungszustand

Letzte Sanierung	2006
Dach	2006
Fenster	2006
Heizung	2006
Sanitär	2006
Fassade	2006



Baurechtliches

Bebauungsplan	n. r.
GRZ	n. r.
GFZ	n. r.
Denkmalschutz	vorhanden
Gebietsart	Wohngebiet
	-



Sonstiges

Wege- / Oberfahrtsrechte	-
Alt- / Baulasten	-
Prell ab	nach Vereinbarung
Dienstbarkeiten	-
	-
	-

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.



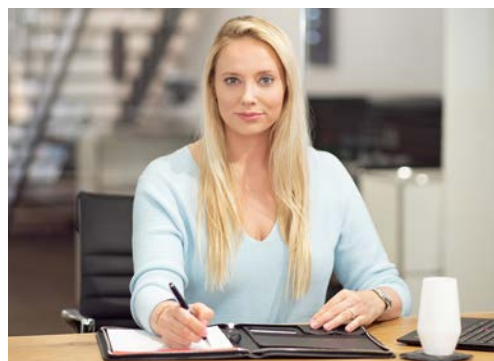
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



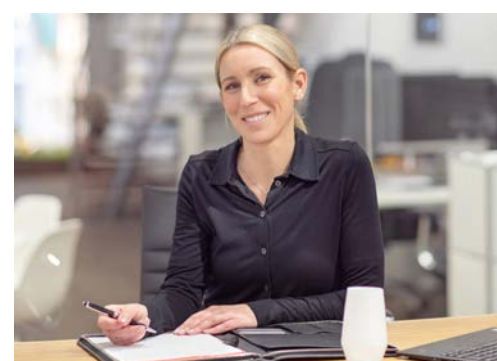
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



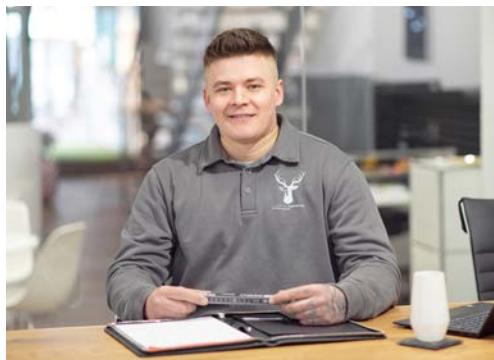
SARA WICZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



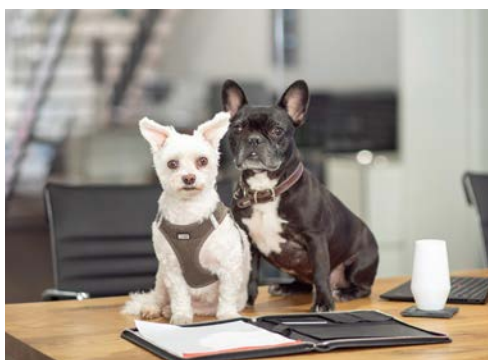
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



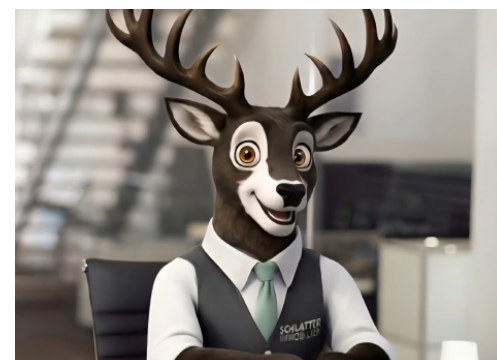
WOLCIECH KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI

LEITUNG SICHERHEITSDIENST



KARL

DIGITALER IMMOBILIENASSISTENT

“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



NUR BEI UNS



KARL - der digitale
Immobilien Assistent

