Renditeobjekt zu verkaufen



Renditeobjekt mit 11 Wohn- und 1 Gewerbeeinheit in Untermettingen 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 - 17
Mietübersicht & Immobilien datenblatt	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns & AGB's	22 - 23



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS

- Attraktives Renditeobjekt mit insgesamt 11 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit in Untermettingen
- Großzügiges Mehrfamilienhaus in Massiv- und Holzständerbauweise mit drei separaten Hauseingängen
- Vollständig vermietetes Wohn- und Geschäftshaus mit attraktiven laufenden Mieteinnahmen
- Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 2017 bis 2019 bereits durchgeführt
- Vielseitiges Entwicklungspotenzial durch Modernisierungen, mögliche Mietanpassungen und alternative Vermietungskonzepte
- Untermettingen als naturnaher Wohnstandort mit guter Erreichbarkeit der Schweizer Grenze
- Mit dem PKW sind die Flughäfen Basel und Zürich in ca. 50 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Mehrfamilienhaus in **Massiv- und Holzständerbauweise** aus dem **Ursprungsbaujahr ca. 1923; Grundstück mit ca. 1.052 m²** und drei separaten Hauseingängen



Gesamtfläche ca. 1.170 m², davon ca. **1.056 m² Wohnfläche (11 WE) und ca. 114 m² Gewerbefläche (Bistro);** alle Einheiten gemäß Teilungserklärung rechtlich getrennt **(Aufteilergeschäft möglich)**



Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen zwischen **2017 und 2019 durchgeführt; Pelletheizung** vorhanden; teilweise besteht weiterer Modernisierungsbedarf in einzelnen Wohnungen



Insgesamt **11 PKW-Stellplätze**, teilweise überdacht, stehen direkt am Objekt zur Verfügung und bieten komfortable Parkmöglichkeiten für die Bewohner



Die aktuelle **IST-Miete beträgt 114.192 € p.a.** bei einer **Bruttorendite von 6,76 %**
Bei nachhaltiger Entwicklung des Gebäudes ist eine **SOLL-Miete von ca. 137.236 € p.a.** mit einer **Bruttorendite von 8,12 %** erzielbar



Kaufpreis: 1.690.000 €

Courtage: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Renditeobjekt mit 11 Wohn- und 1 Gewerbeeinheit in Untermettingen zu verkaufen

Das zum Verkauf stehende Mehrfamilienhaus befindet sich in Untermettingen, einem Ortsteil der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf, und bietet Kapitalanlegern eine interessante Investitionsmöglichkeit mit attraktiven Mieteinnahmen und langfristigem Entwicklungspotenzial. Die ursprünglich ca. 1923 in Massiv- und Holzständerbauweise errichtete Immobilie wurde zwischen 2017 und 2019 umfangreich saniert. Auf einem Grundstück von ca. 1.052 m² verteilen sich elf Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.056 m² sowie eine Gewerbeeinheit mit ca. 114 m², die aktuell als Bistro genutzt wird.

Das Gebäude verfügt über drei separate Hauseingänge mit eigenen Treppenhäusern. Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Grundrisse sprechen verschiedene Mietergruppen an und bieten gute Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung. Sämtliche Wohnungen sowie die Gewerbeeinheit sind aktuell vermietet und sorgen für regelmäßige Mieteinnahmen.

Die Wohnungen befinden sich in unterschiedlichen Ausstattungs- und Modernisierungszuständen. Während einzelne Einheiten bereits modernisiert wurden, besteht bei anderen noch punktueller Erneuerungsbedarf, insbesondere bei Fenstern, Badezimmern, Küchen und Bodenbelägen. Auch einzelne Balkonbereiche bieten Aufwertungspotenzial. Die Beheizung erfolgt über eine Pelletheizung. Insgesamt elf PKW-Stellplätze, teilweise überdacht, ergänzen das Angebot.

Besonders interessant ist das Entwicklungspotenzial der Immobilie. Durch gezielte Modernisierungen, mögliche Mietanpassungen sowie alternative Vermietungskonzepte, beispielsweise Ferienwohnungen, ergeben sich zusätzliche Perspektiven, sofern die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Die aktuellen jährlichen Mieteinnahmen betragen ca. 114.192 € inklusive Stellplatz- und Einbauküchenmieten. Bei nachhaltiger Entwicklung ist eine Soll-Miete von ca. 137.236 € p.a. erzielbar.

Unser Fazit: Dieses vollständig vermietete Wohn- und Geschäftshaus bietet großzügige Wohnflächen, attraktive Mieteinnahmen und vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten. Eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die langfristiges Wertsteigerungspotenzial mit bestehenden Erträgen verbinden möchten.



LAGE
BESCHREIBUNG

Untermettingen – Naturnahes Wohnen im südlichen Schwarzwald nahe der Schweizer Grenze

Untermettingen ist ein idyllisch gelegener Ortsteil der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf im Landkreis Waldshut und befindet sich inmitten der reizvollen Landschaft des südlichen Schwarzwaldes. Die ruhige, ländlich geprägte Umgebung bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

Weitläufige Wiesen, Wälder sowie zahlreiche Wander- und Radwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Die abwechslungsreiche Schwarzwaldlandschaft schafft ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Paare und Naturliebhaber.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb der Gemeinde und in den umliegenden Ortschaften. Die nahegelegenen Städte Waldshut-Tiengen und Stühlingen ergänzen das Angebot durch eine vielseitige Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und weiteren Dienstleistungen.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur Schweizer Grenze, wodurch sich Untermettingen auch für Grenzgänger und Berufspendler eignet. Die umliegenden Wirtschaftsstandorte sind mit dem PKW gut erreichbar. Auch der internationale Flughafen Zürich liegt etwa 45 bis 60 Fahrminuten entfernt.

Untermettingen vereint somit die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnumfeldes mit einer gut erreichbaren Infrastruktur und einer attraktiven Lage im deutsch-schweizerischen Grenzgebiet.



WOHNUNG NR.1 VON 11









WOHNUNG NR.2 VON 11









WOHNUNG NR.3 VON 11









Die Gewerbeeinheit








Come in
WE ARE
OPEN









Mietübersicht – Stand März 2026

Wohneinheit / Fläche	Fläche in m²	Kaltmiete				Zusatzinfo
		Ist	Stellplatz	Einbauküche	Soll	
EG links · 2 Zi.	66,35	480,00 €	40,00 €	0,00 €	630,33 €	Aktuell vermietet
EG Mitte · 2 Zi.	113,07	900,00 €	20,00 €	80,00 €	1.074,17 €	Aktuell vermietet
1. OG links · 3 Zi.	62,54	900,00 €	0,00 €	40,00 €	900,00 €	Aktuell vermietet
1. OG Mitte · 2 Zi.	107,27	740,00 €	20,00 €	70,00 €	1.019,07 €	Aktuell vermietet
1. OG rechts 1 · 3 Zi.	82,29	495,00 €	75,00 €	0,00 €	781,76 €	Aktuell vermietet
1. OG rechts 2 · 4 Zi.	80,15	700,00 €	0,00 €	40,00 €	761,43 €	Aktuell vermietet
2. OG rechts 1 · 3 Zi.	83,76	570,00 €	80,00 €	40,00 €	795,72 €	Aktuell vermietet
2. OG rechts 2 · 3 Zi.	75,17	901,00 €	0,00 €	40,00 €	901,00 €	Aktuell vermietet
DG links · 4 Zi.	108,41	720,00 €	30,00 €	50,00 €	1.029,00 €	Aktuell vermietet
DG Mitte · 3 Zi.	183,62	1.250,00 €	0,00 €	15,00 €	1.500,00 €	Aktuell vermietet
DG rechts · 3 Zi.	93,04	700,00 €	0,00 €	70,00 €	883,88 €	Aktuell vermietet
EG rechts · Bistro	114,1	450,00 €	0,00 €	0,00 €	450,00 €	Aktuell verpachtet
Total	1.169,77					
Summe p.m.		**8.806,00 €**	**265,00 €**	**445,00 €**	**10.726,36 €**	
Total € p.a.		**105.672,00 €**	**3.180,00 €**	**5.340,00 €**	**128.716,32 €**	
	Summe p.a. inkl. Stellplatz / EBK		**114.192,00 €**		**137.236,32 €**	**Weiteres Potenzial: Stellplatz / EBK**



NUR BEI UNS

KARL - der digitale Immobilien Assitent

IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick

Allgemeine Angaben

Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	ca. 1923
Wohn- / Gewerbefläche	ca. 1.170 m²
Anzahl Einheiten	11 WE + 1 GE
Geschosse / Etage	EG + OG + 2 DG
Grundstücksfläche	ca. 1.052 m²

Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massiv- und Holzständerbauweise
Dämmung	Teilweise
Keller	Teilunterkellert
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Nein

Haustechnik

Heizung	Pellet-Zentralheizung
Klimatisierung/Lüftung	Fensterlüftung
Warmwasser	Zentral
Strom- / Wasserleitungen	Elektro 2017
PV - Anlage	nicht vorhanden

Baurechtliches

Bebauungsplan	n. R.
GRZ	n. R.
GFZ	n. R.
Denkmalschutz	keiner
Gebietsart	Wohngebiet

Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	n. R.
Hausgeld mntl.	n. R.
Rücklagenstand aktuell	n. R.
IST - Mieteinnahmen	ca. 114.192 € p. a.
SOLL - Mieteinnahmen	ca. 137.236 € p. a.
Leerstand	Nein

Sanierungszustand

Letzte Sanierung	2017–2019
Dach	2017–2019
Fenster	Teilw. modernisiert
Heizung	2017–2019
Sanitär	Teilw. modernisiert
Fassade	Neu gestrichen

Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	Wegerecht
Alt-/ Baulasten	keine
Frei ab	Voll vermietet
Dienstbarkeiten	Wege- und Anbaurecht

Energiebedarf

Energieeffizienzklasse	G
Endenergiebedarf	215,65 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch

Energieeffizienzklasse	C
Endenergieverbrauch	ca. 87 kWh/(m²·a)

- : Keine Information n. r. : nicht relevant

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.



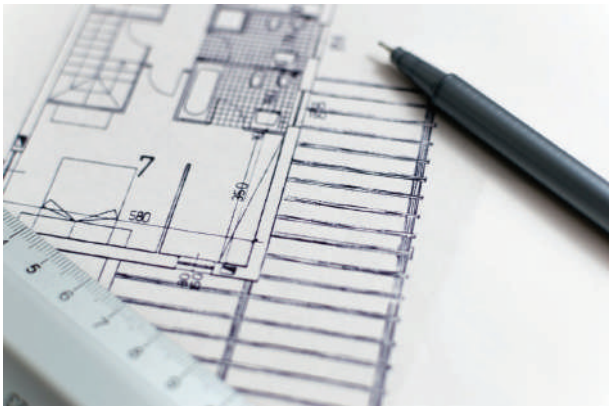
Facility Management Beratung

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 Instandhaltungsstaus 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.



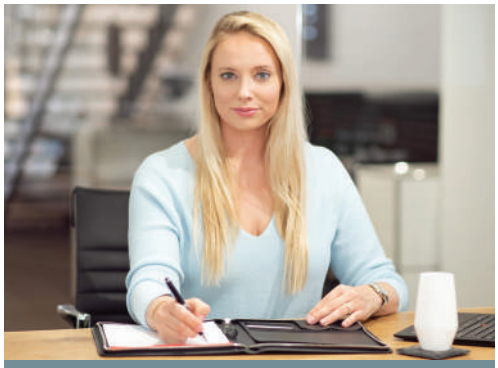
MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER
GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER
IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



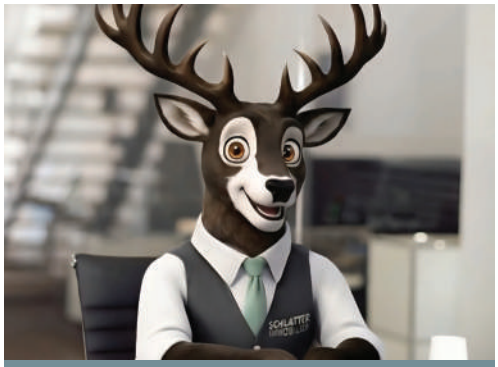
SARA WIECZOREK
UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



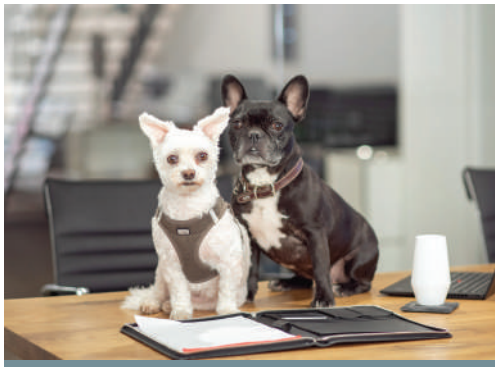
JAROSLAW TUREK
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOLCIECH KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG



KARL
DIGITALER IMMOBILIEN-ASSISTENT



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 Exposéeinsicht. 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





NUR BEI UNS

KARL - der digitale Immobilien Assistent