



Attraktives Wohn- und
Geschäftshaus mitten in der
malerischen Stadt Triberg
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

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

Lagebeschreibung

7

Bilder

8 - 13

Grundrisse & Immobiliendatenblatt

14 - 15

Was wir Ihnen bieten

16 - 17

Über uns / AGB's

18 - 19



HIGHLIGHTS

- ✓ Charmantes Wohn- und Geschäftshaus mit hohem Entwicklungspotenzial
 - ✓ Gut aufgeteilte Gesamtfläche mit einer Gewerbeinheit im Erdgeschoss und zwei Wohneinheiten im Obergeschoss
 - ✓ Hohes Entwicklungspotenzial durch Ausbau des Dachgeschosses möglich (Baugenehmigung vorausgesetzt)
 - ✓ Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; sowohl als Mehrgenerationenhaus als auch für Eigennutzer sowie für Kapitalanleger oder Projektentwickler bestens geeignet
 - ✓ Voll unterkellert mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten
 - ✓ Fußläufige Entfernung sowohl zur Fußgängerzone als auch zu den Triberger Wasserfällen
 - ✓ Hohe Attraktivität der Stadt Triberg mit hervorragender touristischer Anziehungskraft
-



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Charmantes, massiv erbautes **Wohn- und Geschäftshaus** aus dem **Baujahr 1830** mit einer Grundstücksfläche von gesamt **ca. 265 m²**



Wohn- und Geschäftsfläche von ca. **270 m²** verteilt auf **zwei Stockwerke** mit Erweiterungspotenzial im Dachgeschoss



Heizung basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit zentraler **Warmwasseraufbereitung**



SOLL Miete inkl. Gewerbe: **ca. 18.000 € p.a.** = **7,5 % Rendite (brutto)**



Das Haus wurde im Jahr **1991 kernsaniert** und verfügt über einen **moderaten Instandhaltungstau**



Kaufpreis: 279.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus mitten in der malerischen Stadt Triberg zu verkaufen

Dieses ansprechende Wohn- und Geschäftshaus, ideal im Herzen von Triberg gelegen, bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren und Eigennutzer. Auf einer Gesamtfläche von ca. 270 m², verteilt auf zwei Stockwerke, präsentiert sich das Objekt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und großem Entwicklungspotenzial.

Die großzügige Gewerbeeinheit mit ca. 170 m² im Erdgeschoss bietet zahlreiche Optionen für Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistungen. Durch die zentrale Lage am Boulevard profitieren Sie von hoher Sichtbarkeit und frequentierter Laufkundschaft, was die Gewerbefläche besonders attraktiv macht. Der hintere Teil des Gebäudes ist zudem barrierefrei zugänglich, was eine optimale Nutzung für alle Kunden ermöglicht. Die großen Fensterfronten sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre, die sowohl Kunden als auch Mitarbeiter begeistert.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Wohnungen: Eine bereits vermietete Einheit mit einer Größe von 70 m² sorgt für regelmäßige Einnahmen und verfügt über eine sehr schöne Terrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet und ideal für entspannte Stunden im Freien ist. Die leerstehende Wohnung mit 30 m² bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Sie kann individuell renoviert werden, um den persönlichen Stil des neuen Eigentümers widerzuspiegeln, oder als attraktive Ferienwohnung für Mieter dienen.

Das Gebäude wurde im Jahr 1991 kernsaniert und weist einen moderaten Instandhaltungsstau auf, der hervorragende Möglichkeiten für zukünftige Modernisierungen bietet. Investitionen in die energetische Sanierung können nicht nur die Betriebskosten senken, sondern auch den Wohn- und Gewerbewert der Immobilie nachhaltig steigern.

Das vollständig unterkellerte Haus, das durch massive Bauweise überzeugt, bietet ausreichend Stauraum und Platz für kreative Nutzungsmöglichkeiten im Keller. Dieser Bereich könnte als Abstellraum, Werkstatt oder sogar als zusätzliche Lagermöglichkeiten für das Gewerbe genutzt werden.

Die optimale Lage des Objekts in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone und zu zahlreichen Attraktionen macht es besonders begehrenswert. Darüber hinaus überzeugt das Haus durch eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass Busse schnell zu erreichen sind, was die Mobilität im Alltag zusätzlich erleichtert.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Unser Fazit: Dieses charmante Wohn- und Geschäftshaus in Triberg stellt eine einzigartige Investitionsmöglichkeit dar. Mit seiner zentralen Lage, den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und dem Potenzial für Wertsteigerungen durch Modernisierungen bietet es sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer attraktive Perspektiven. Nutzen Sie die Gelegenheit, eine Immobilie in einer der schönsten Regionen Deutschlands zu erwerben und gestalten Sie die Zukunft dieser Immobilie aktiv mit.

LAGE

BESCHREIBUNG

Triberg – Touristenmagnet und Naturparadies im Herzen des Schwarzwalds

Triberg ist eine malerische Kleinstadt im südlichen Schwarzwald, Baden-Württemberg, auf einer Höhe von etwa 600 bis 1.000 Metern über dem Meeresspiegel. Sie liegt im Schwarzwald-Baar-Kreis und ist von dichten Wäldern und sanften Hügeln umgeben, was ihr den typischen Schwarzwaldcharakter verleiht. Triberg ist bekannt für seine touristische Anziehungskraft, besonders aufgrund der Triberger Wasserfälle, die mit 163 Metern Fallhöhe zu den höchsten Wasserfällen Deutschlands zählen. Der Fluss Gutach stürzt hier in mehreren Kaskaden ins Tal, was zahlreiche Wanderer und Naturliebhaber anzieht. Die Stadt ist zudem für ihre traditionelle Schwarzwälder Kuckucksuhr berühmt, mit zahlreichen Geschäften, die diese Handwerkskunst präsentieren, sowie der „Weltgrößten Kuckucksuhr“ in unmittelbarer Umgebung. Die Bundesstraße B33 durchquert die Stadt und verbindet sie mit Offenburg im Westen und Villingen-Schwenningen im Osten. Der örtliche Bahnhof liegt an der Schwarzwaldbahn, einer der malerischsten Bahnstrecken Deutschlands. Wirtschaftlich lebt die Stadt vor allem vom Tourismus, mit vielen Hotels, Restaurants und Souvenirläden, die von den zahlreichen Besuchern profitieren.









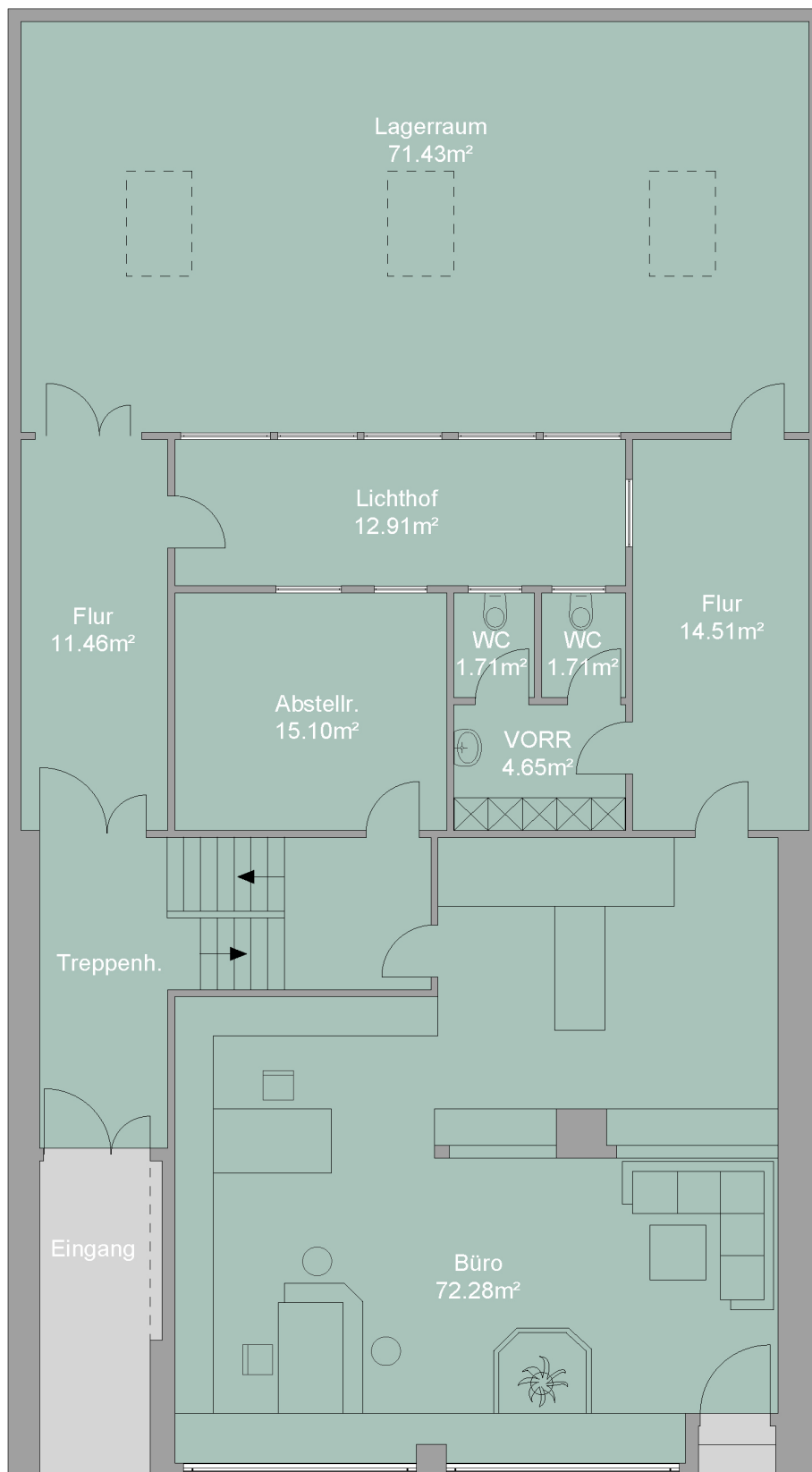






GRUNDRISS

EG



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

GRUNDRISS

OG



Immobilienblat

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	2-fach verglast aus Holz
Rollläden	Unterputzrollläden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Heizart	Radiatoren
Sonstiges	1991 kernsaniert, zeigt einen moderaten Instandhaltungstau
Generelles	
Baujahr	ca. 1830
Anzahl Einheiten	1 Gewerbeeinheit (leerstehend), 2 Wohneinheiten (1 davon vermietet)
Wohnfläche	ca. 270 m ²
Besonderheiten	Ausbaupotenzial im Dachgeschoss vorhanden, sofern eine Baugenehmigung erteilt wird

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.



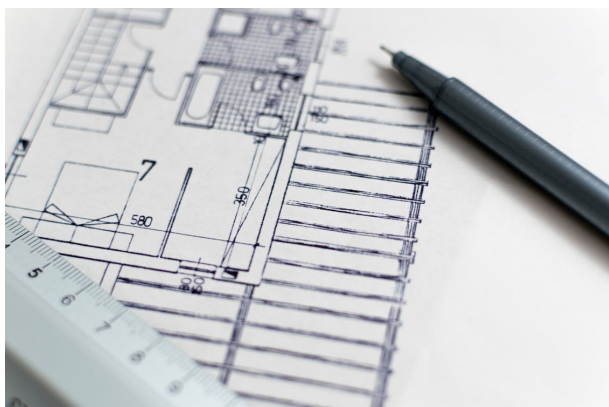
Facility Management Beratung

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.**



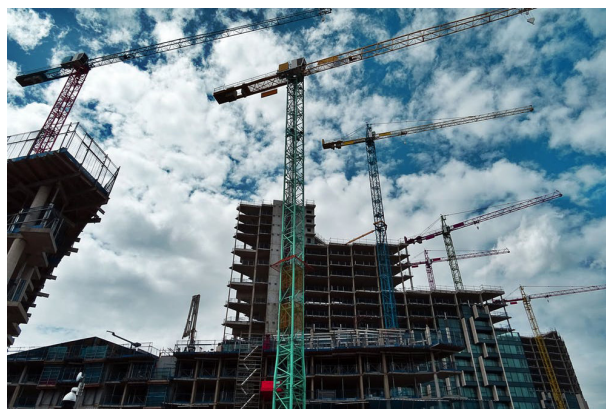
Verwaltung von Immobilien

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.



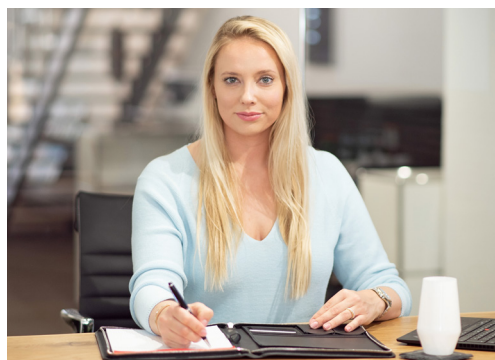
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



MELINA HALLER

VERKAUF & VERMIETUNG



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



LEONIE LORENZ

BACK OFFICE & MARKETING



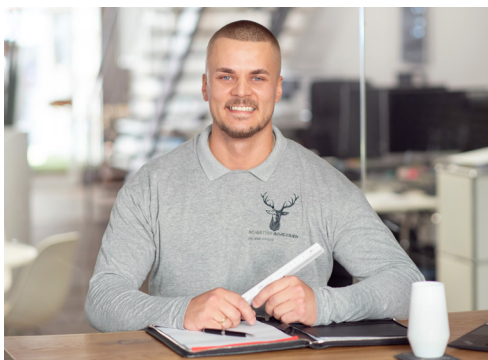
LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



FABIENNE LENOCI

PLANUNG & BAUAUSFÜHRUNG

“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

