

Wohn- und Geschäftshaus zu verkaufen



Attraktives Restaurant mit
schöner Betreiberwohnung
in bester Lage von Erzingen
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
Grundriss	7 – 8
Bilder	8 – 14
Immobilienblattdaten und Lagebeschreibung	15
Was wir Ihnen bieten	16 – 17
Über uns & AGB's	18 – 19



HIGHLIGHTS



Großzügiges Restaurant mit Vollaussstattung und attraktiver Betreiberwohnung direkt über dem Objekt



Sehr gemütliche und ansprechende Einrichtung die übernommen werden kann



Objekt kann nach Absprache sofort bezogen werden; optional kann ein bestehendes Pachtverhältnis übernommen werden



Attraktives Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Werterhaltung der gesamten Immobilie



Großzügige Sonnterrasse mit zahlreichen Sitzgelegenheiten welche sich direkt hinter dem Objekt befinden



Sehr gute Parkmöglichkeiten durch 3 PKW-Garagen und zusätzlichen Stellplätzen direkt vor dem Objekt



Sehr attraktive Lage des Objekts durch die Nähe zur Schweizer Grenze, da hier eine größere Kundschaft erreicht werden



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes und **kernsaniertes** Wohn- und Geschäftshaus **in zentraler Lage** von **Erzingen** mit einer **Grundstücksfläche** von **ca. 1.100 m²**



Aufteilung des Objektes wie folgt:

- **Gastrobereich mit 250 m²**
- **Betreiberwohnung mit 180 m²**



Heizkonzept basierend auf einer **Gaszentralheizung** welche mittelfristig ersetzt werden muss; Warmwasseraufbereitung erfolgt **zentral**; zentrale **Be- und Entlüftung** der Gastroeinheit; **2022 hochwertige Kernsanierung** der Gastroeinheit inkl. Küche und sanitärer Anlagen; **PV-Anlage** aus 2022 mit 27 KW Leistung; es sind **doppelt verglaste Holzfenster** verbaut



Gute **Parkplatzsituation** durch **3 PKW-Garagen** sowie zahlreiche weitere **Stellplätze** direkt vom dem Objekt



Diverse Möglichkeiten zur weiteren und nachhaltigen **Steigerung der Gesamtimmobilie**; Perfekt als **Restaurant mit Betreiberwohnung** nutzbar oder als Kombination aus Eigennutzen und Vermietung zur Unterstützung der Investition



Kaufpreis: 1.090.000

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Attraktives Restaurant mit schöner Betreiberwohnung in bester Lage von Erzingen zu verkaufen.

Dieses hochwertig ausgebaute Wohn- und Geschäftshaus vereint stilvolles Ambiente mit vielseitigem Nutzungspotenzial und bietet sowohl für Investoren als auch anspruchsvolle Eigennutzer eine äußerst attraktive und nachhaltige Perspektive. Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und über die Jahre hinweg umfassend saniert und modernisiert.

Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.100 m² verteilen sich im Erdgeschoss ca. 250 m² Gastronomieflächen sowie im Obergeschoss eine ca. 180 m² große Wohneinheit. Die Gastronomieeinheit wurde 2022 hochwertig kernsaniert und überzeugt mit einem stilvollen Innenausbau, moderner Technik und voll ausgestatteter Küche. Die Wohnfläche im Obergeschoss wurde bereits 2014 vollständig saniert und bietet großzügige und lichtdurchflutete Räume mit viel Gestaltungsspielraum.

Besonders hervorzuheben ist die große Sonnenterrasse im rückwärtigen Bereich des Gebäudes, die zahlreiche Sitzgelegenheiten bietet und zum Verweilen einlädt. Für ausreichend Parkmöglichkeiten ist gesorgt – mit sechs Stellplätzen und bis zu drei PKW-Garagen, von denen eine aktuell als Lagerfläche genutzt wird.

Die technische Ausstattung umfasst eine zentral gesteuerte Gasheizung aus dem Jahr 1990, deren Erneuerung mittelfristig ansteht, sowie eine zentrale Warmwasserversorgung. Eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage für den Gastrobereich wurde 1996 installiert. Darüber hinaus wurde 2022 eine moderne Photovoltaikanlage mit 27 kW Leistung auf dem Dach installiert, die zur Energieeffizienz des Objekts beiträgt.

Die Immobilie bietet großes Potenzial für verschiedene Nutzungskonzepte – ob Fortführung des bestehenden Gastronomiebetriebs mit großzügiger Betreiberwohnung, Umnutzung der Flächen in stilvolle Ferienwohnungen oder als durchdachte Kombination aus Eigennutzung und teilweiser Vermietung zur Refinanzierung der Investition. Dank der bereits hochwertig ausgebauten Infrastruktur und der umfangreichen Sanierungen lassen sich viele Konzepte mit überschaubarem Aufwand realisieren.

Die zentrale Lage im belebten Ortskern von Erzingen mit hoher Sichtbarkeit und guter Erreichbarkeit sorgt für eine hervorragende Präsenz und bietet somit ideale



Voraussetzungen für gastronomische, gewerbliche oder touristische Nutzungen. Auch eine gewerbliche Vermietung einzelner Flächen an externe Dienstleister oder Betreiber wäre denkbar und unterstreicht die wirtschaftliche Attraktivität dieses vielseitigen Objekts.

Unser Fazit: Insgesamt handelt es sich um ein außergewöhnliches Objekt mit einzigartiger Innenarchitektur im Südtiroler Stil, einem großzügigen Grundstück und hohem Entwicklungspotenzial – eine seltene Gelegenheit in dieser Region, die sowohl durch ihre hochwertige Ausstattung als auch durch ihre vielseitige Nutzbarkeit überzeugt. Die Kombination aus Stil, Substanz und Lage macht diese Immobilie zu einer besonders attraktiven Investitionsmöglichkeit.

LAGE BESCHREIBUNG

Erzingen – gefragter Wohn- und Wirtschaftsstandort im Klettgau!

Erzingen zählt zu den gefragtesten Ortsteilen der Gemeinde Klettgau und überzeugt durch seine attraktive Lage direkt an der Schweizer Grenze. Der Ort bietet eine sehr gute Infrastruktur und verbindet ländliche Ruhe mit kurzen Wegen in die benachbarten Städte sowie in die Schweiz. Die hervorragende Anbindung an Bus, Bahn und das Straßennetz macht Erzingen besonders interessant für Grenzgänger und Berufspendler. Das Objekt befindet sich zentral in Erzingen, nur wenige Schritte entfernt von diversen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben und Dienstleistern des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten und Betreuungseinrichtungen befinden sich im nahen Umfeld und gewährleisten ein umfassendes Bildungsangebot für Familien. Darüber hinaus punktet Erzingen mit einem vielseitigen Freizeitangebot, attraktiven Naherholungsflächen sowie medizinischer Grundversorgung – ideale Voraussetzungen für ein Leben mit hoher Lebensqualität in unmittelbarer Grenznahe.

















TERRASSE RESTAURANT



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

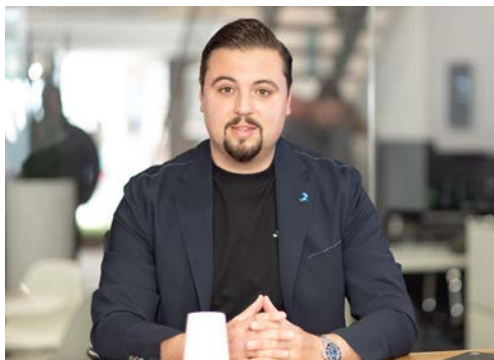
Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr Neu- oder Umbauvorhaben. **Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



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.



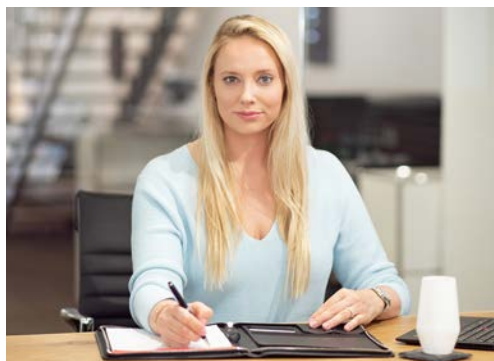
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



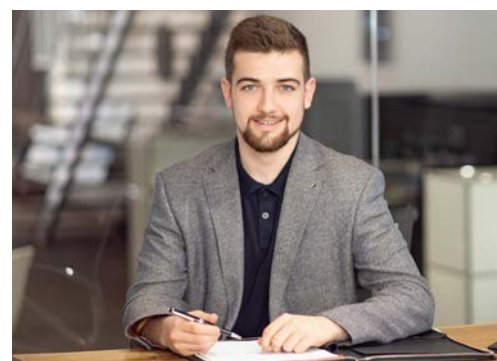
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



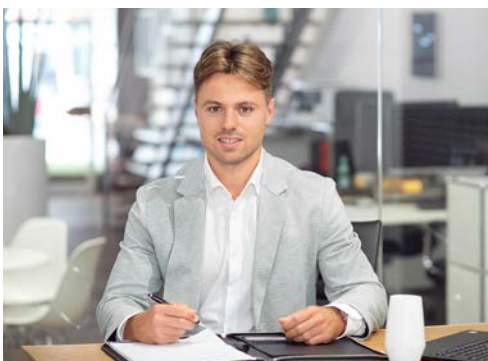
LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



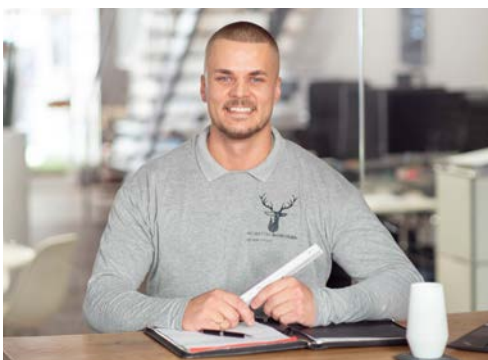
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



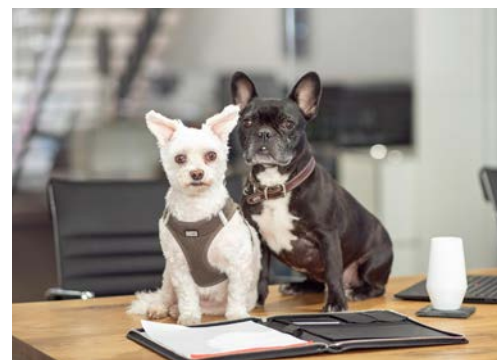
KAZIMIERZ MROCZKA

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

