

# 10-Familienhaus zu verkaufen



Investoren aufgepasst!

Top-Renditeobjekt in gepflegtem  
und modernisiertem Zustand –  
10-Einheiten in guter Lage von  
Görwihl zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://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 - 23
Immobilienblattdatenblatt und Lagebeschreibung	15
Was wir Ihnen bieten	24 - 25
Über uns & AGB's	26 - 27



## HIGHLIGHTS



Objekt setzt sich aus einem großzügigen 7-Familienhaus, 2-Lofts und einem Wohnnebengebäude zusammen



1996–1998 durch Kirche kernsaniert; 2014–2016 alles nochmals durch jetzigen Eigentümer saniert und modernisiert



Kirchengebäude wurde in ca. 210 m<sup>2</sup> großen Loft zur Zeitvermietung umgewandelt; Potenzial für ein Aufteilungsprojekt



9 der 10 Einheiten fest vermietet; Ferienloft wird im Airbnb-Modell geführt; bietet Platz für bis zu 8 Personen



Sehr schöne und offene Raumgestaltung; viele Fensterflächen und große Raumhöhen sorgen für ein einzigartiges Wohngefühl



Trotz bereits guter vorhandener Rendite bestehen weitere Möglichkeiten, den Ertragswert nachhaltig sowie sofort effektiv zu steigern



Objekt liegt direkt im Schwarzwald; gute Infrastruktur in direkter Nähe; Flughafen Zürich in ca. 60 min erreichbar



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Saniertes und modernisiertes **Albert-Schweitzer-Haus** (7-FH) mit einem **Wohnnebengebäude** aus **1955**; **Grundstücksfläche** von **ca. 2.821 m<sup>2</sup>**; **1967** beide **Lofts** als Erweiterung gebaut; **Kirchengebäude (Ferienloft)**; Grundstück ist weitestgehend eingezäunt; 7-FH ist **vollunterkellert**



10 Wohneinheiten; **Gesamtwohnfläche von ca. 1.173 m<sup>2</sup>**; 2-Whg mit ca. 63m<sup>2</sup>, 3-Whg mit ca. 125 m<sup>2</sup>, 1-Whg mit ca. 59 m<sup>2</sup>, 1-Whg mit ca. 195 m<sup>2</sup>; EFH mit ca. 95 m<sup>2</sup>, Loft (fest) mit ca. 112 m<sup>2</sup>, Loft (Zeit) mit ca. 210 m<sup>2</sup>



7-FH und Lofts durch **Gaszentralheizung (biogenes Flüssiggas)** aus **2014** beheizt, ausgeführt mit Radiatoren; Wohnnebengebäude durch **Klimasplitgerät** und **Infrarotheizung** aus **2017** beheizt; **dezentrale Wärmepumpen** in einigen Wohnungen; durch **biogenes Flüssiggases** wird das **GEG bereits erfüllt**; **Befüllung des Gastanks erfolgt** dank **Fernmeldesteuerung** automatisch; 2-fach verglaste **PVC-Fenster**



Sehr gute **Parkplatzsituation** durch ca. **14 Stellplätze**; **Mess- und Verbrauchsdaten** sowie **alle Heizkörper komplett digital erfasst**; Glasfaserkabel wird zurzeit ins Haus verlegt



**Folgender Mietertrag wird aktuell erzielt** (Potential für nachhaltige Steigerung): 7-FH -> 5.170 EUR/Monat kalt, Wohnnebengebäude -> 570 EUR/Monat kalt, Loft (fest vermietet) -> 570 EUR/Monat kalt, Loft (Zeitvermietung) -> 13.400 EUR/Jahr kalt; aktuell werden aus allen **10-Einheiten 89.120,00 EUR p.a. erzielt (ohne Stellplätze)**; **zusätzlich** könnten mit den **14-Stellplätzen ca. 3.360 EUR p.a.** sofort erzielt werden



**Kaufpreis: 1.499.000 €**

**Courtage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Investoren Aufgepasst! Top-Renditeobjekt in gepflegtem und modernisiertem Zustand - 10-Einheiten in guter Lage von Görwihl zu verkaufen.**

Bei diesem außergewöhnlichen Immobilienensemble handelt es sich um ein gepflegtes und fortlaufend modernisiertes Renditeobjekt mit insgesamt 10 Einheiten, bestehend aus einem großzügigen 7-Familienhaus (Baujahr 1955), einem separaten Einfamilienhaus als Wohnnebengebäude (ebenfalls 1955) sowie zwei Lofts, die im Zuge einer Erweiterung im Jahr 1967 entstanden sind. Besonders hervorzuheben ist das große Loft, welches ursprünglich ein Kirchengebäude war und nach erfolgter Entweihung fachgerecht umgenutzt wurde. Derzeit sind 9 Einheiten fest vermietet, während das große Loft im Rahmen einer Zeitvermietung genutzt wird.

Die Gesamtwohnfläche beläuft sich auf ca. 1.173 m<sup>2</sup>, verteilt auf eine durchdachte und für den Vermietungsmarkt sehr attraktive Wohnungsstruktur. Im 7-Familienhaus befinden sich zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 63 m<sup>2</sup>, drei großzügige 4,5-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 125 m<sup>2</sup>, eine weitere 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 59 m<sup>2</sup> sowie eine große 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 195 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird das Ensemble durch das Wohnnebengebäude mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ein fest vermietetes Loft mit ca. 112 m<sup>2</sup> sowie das ca. 210 m<sup>2</sup> große Loft zur Zeitvermietung. Das Grundstück umfasst ca. 2.821 m<sup>2</sup> und ist nahezu vollständig eingezäunt, insbesondere auf der Rück- und Seitenfläche.

Zwischen 1996 und 1998 wurde die gesamte Anlage durch die Kirche kernsaniert, bevor der jetzige Eigentümer in den Jahren 2014–2016 weitere umfassende Modernisierungen vorgenommen hat. Hierzu zählen unter anderem die teilweise Erneuerung der Zu- und Abwasserleitungen, die Modernisierung der Elektroverteilung inklusive FI-Schaltern, neue Bodenbeläge (Laminat oder Fliesen), vollständige Innenanstriche sowie die Erneuerung nahezu aller Bäder und Küchen. Das Ferienloft wurde zuletzt 2023 nochmals überarbeitet. Zusätzlich wurden Dämmmaßnahmen umgesetzt, darunter die Dachinnendämmung des Wohnnebengebäudes mit ca. 30 cm Dämmung sowie gedämmte Innendecken in beiden Lofts.

Das Heizkonzept ist modern und zukunftsorientiert aufgestellt. Das 7-Familienhaus sowie beide Lofts werden über eine Gaszentralheizung aus 2014 versorgt, betrieben mit biogenem Flüssiggas, wodurch bereits heute die Anforderungen der 65%-Regelung des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden.



Zusätzliche Neben- und Außenflächen steigern die Vermietungsattraktivität deutlich: Das 7-Familienhaus ist vollunterkellert und verfügt je Einheit über eigene Abstellbereiche, auch die Lofts bieten separate Stauräume, während das Ferienloft zusätzlich ein Gartenhaus, eine große überdachte Terrasse sowie einen eigenen, eingezäunten Grundstücksteil umfasst. Ein neu geschaffener Müll- und Abstellbereich, großzügige Fahrradstellflächen, digital erfasste Verbrauchsdaten sowie der aktuell erfolgende Glasfaseranschluss unterstreichen den zeitgemäßen Ausstattungsstandard. Vor dem Objekt stehen zudem ca. 14 Stellplätze mit zusätzlichem Ertragspotenzial zur Verfügung; darüber hinaus bietet das große Loft eine interessante Option zur späteren Aufteilung in mehrere Einheiten.

**Unser Fazit:** Dieses gepflegte und technisch umfangreich modernisierte Mehrparteienobjekt überzeugt durch seine solide Grundsubstanz, die sehr gute Vermietbarkeit, eine attraktive Wohnungsaufteilung sowie konkrete Erweiterungs- und Optimierungsmöglichkeiten. Es eignet sich hervorragend als nachhaltiges Kapitalanlageobjekt mit sofortigem Cashflow und zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

## LAGE

# BESCHREIBUNG

### Görwihl – eine attraktive Gemeinde im Südschwarzwald!

Görwihl zählt zu den gefragten Wohnlagen im Südschwarzwald. In naturnaher Umgebung gelegen bietet Görwihl eine gute Infrastruktur und verbindet ruhiges Wohnen mit hoher Lebensqualität. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine solide Anbindung an das regionale Straßennetz aus, was sie besonders attraktiv für Pendler in Richtung Waldshut und Schweiz macht. Das Objekt liegt zentral in Görwihl, in erreichbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und Gastronomie. Kindergärten und Schulen, darunter Grundschule und weiterführende Einrichtungen in der Umgebung, sorgen für ein breites Bildungsangebot. Darüber hinaus verfügt Görwihl über medizinische Versorgungsmöglichkeiten, Apotheken in der Nähe sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote, die die Lebensqualität in dieser Region zusätzlich erhöhen.



# LOFT (FEST VERMIETET)





# LOFT (ZEITVERMIETUNG)









# 7-FAMILIENHAUS















## AUSSENBILDER









# 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.



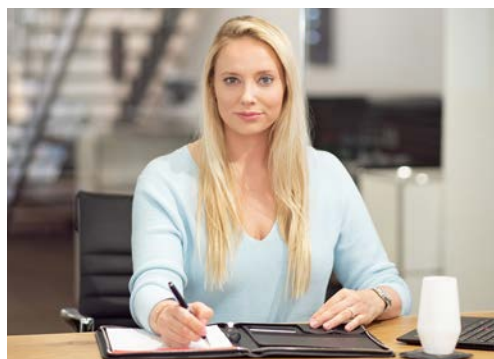
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**STEFAN HAUSER**

GESCHÄFTSFÜHRER



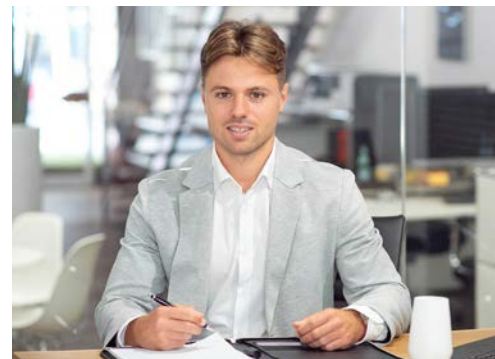
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



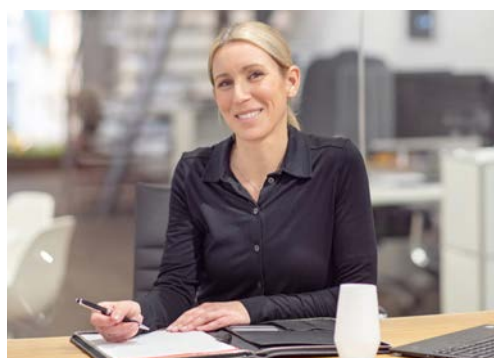
**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



**DOMINIK KÖNIG**

IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



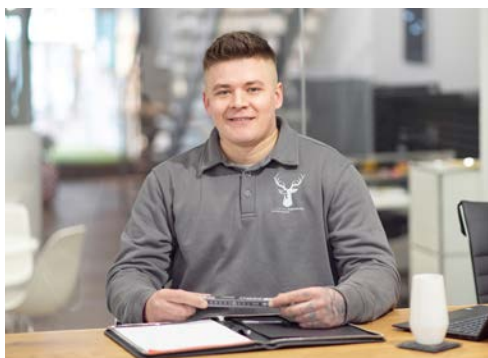
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



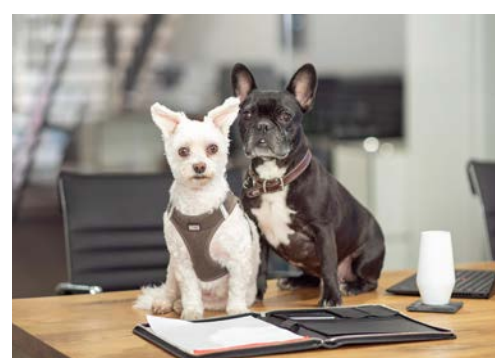
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**WOLCIECH KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**BELLA & RUBI**

SICHERHEITSDIENST

# 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](mailto: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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

