

Renditestarkes Mehr-
familienhaus in guter
Lage von Schwenningen
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien VS GmbH
Bickenstraße 7
78050 Villingen-Schwenningen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7721 29 69 280



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6 - 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 10
Grundriss & Immobiliendatenblatt	11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 15



HIGHLIGHTS



Top Kapitalanlage; 4-Familienhaus mit Nebengebäude (Lager) in zentraler Lage von Schwenningen



Voll vermietetes Objekt mit hohem Entwicklungspotenzial



Gefragte Wohnungsstrukturen mit großzügigen Grundrissen zwischen 50 m² und 100 m² pro Wohnung



4 PKW-Stellplätze sowie ein großer Hinterhof stellen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung



Großzügiges Gesamtobjekt; perfekt als Fixvermietung oder als FeWo bzw. Studentenwohnungsvermietung



Fußläufige Entfernung sowohl zur Fußgängerzone als auch zu den Hochschulen



Hohe Attraktivität der Stadt Schwenningen mit hervorragender Infrastruktur



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Mehrfamilienhaus aus dem **Jahr 1938**, welches 2005 und 2013 **modernisiert** wurde



Gute Aufteilung:

Total **4 Wohnungen** zwischen **50 m²** und **100 m²** und einer **Gesamtwohnfläche** von **309 m²** sowie ein **Lagerraum** mit ca. **35 m²**



Attraktive Rendite:

IST Miete: **30.780 € p.a. = 5,5% Rendite**
SOLL Miete: **39.972 € p.a = 7,1 % Rendite**



Gasetagenheizung mit **Heizkörper** in den Räumen und **dezentraler Warmwasserversorgung**



Für **Eigennutzer** oder **Kapitalanleger**:

Sowohl als **Eigennutzer** als auch für **Kapitalanleger** sehr interessant mit einer guten **IST Rendite** und großem **Mietsteigerungspotenzial**



Kaufpreis: 560.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Ob Kapitalanleger oder Eigennutzer – eine einmalige Chance auf eine spannende Immobilie in guter Lage in Schwenningen!

Das zum Verkauf stehende 4-Familienhaus befindet sich in einer absoluten Toplage in Schwenningen. Sowohl die Fußgängerzone als auch mehrere Hochschulen sind bequem zu Fuß erreichbar. Trotz dieser zentralen Lage bietet das Objekt Platz für 4 PKW-Stellplätze und einen großzügigen Hinterhof.

Das im Jahr 1938 errichtete Haus ist solide gebaut und befindet sich bautechnisch in einem guten Zustand. Es beherbergt derzeit vier langfristig vermietete Wohnungen sowie einen angrenzenden Lagerraum, welcher ebenfalls vermietet ist. Durch eine mögliche Umnutzung dieses Lagerraums könnte eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen und die Mieteinnahmen dadurch gesteigert werden. Die derzeitige Jahresmiete beträgt 30.780 €, was einer Bruttomietrendite von 5,5 % p.a. entspricht. Mittelfristig könnte die Jahresmiete auf etwa 39.972 € gesteigert werden, was einer Bruttomietrendite von ca. 7,1 % entspricht.

Das Haus ist technisch gut ausgestattet, mit doppelt verglasten Kunststofffenstern und Unterputzrollläden für eine effiziente Verdunkelung. Jede Wohnung wird über Radiatoren geheizt und verfügt über eine eigene Gasetagenheizung sowie eine dezentrale Warmwasseraufbereitung.

Für Kapitalanleger bietet dieses Objekt eine solide Rendite mit großem Mietsteigerungspotenzial. Die sehr gefragten Grundrisse in absoluter Top Lage gewährleisten eine kontinuierliche Vermietung ohne Leerstand. Ob als langfristige Vermietung oder als temporäre Unterkunft für Studenten oder Feriengäste – hier sind verschiedene Vermietungsszenarien denkbar.

Aber auch Eigennutzer kommen bei diesem Objekt auf Ihre Kosten. Es bieten sich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten an, sei es als Mehrgenerationenhaus oder als eigenes Zuhause mit einem vermieteten Teil zur Refinanzierung.

Unser Fazit: Eine spannende Kapitalanlage in guter Lage von Schwenningen mit hohem Entwicklungspotenzial. Sowohl aus Investoren Sicht als auch als Eigennutzer mit Refinanzierungspotenzial interessant.



LAGE BESCHREIBUNG

Schwenningen: Naturverbundene Stadt im Schwarzwald

Schwenningen, im Südwesten Deutschlands gelegen, vereint malerische Natur mit urbanem Leben. Die Stadt im Schwarzwald beeindruckt mit sanften Hügeln, dichten Wäldern und klaren Flüssen. Das Stadtzentrum von Schwenningen ist lebhaft und pulsierend. Historische Gebäude, gemütliche Cafés und Geschäfte säumen die Straßen, die von einer charmanten Atmosphäre durchdrungen sind. Die Architektur spiegelt die reiche Geschichte der Stadt wider, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Schwenningen ist auch für seine kulturelle Vielfalt bekannt. Das Stadttheater bietet ein breites Spektrum an Aufführungen von klassischer Musik bis hin zu modernem Theater. Zahlreiche Galerien und Museen präsentieren die Kunst und Kultur der Region. Die ärztliche Versorgung in Schwenningen ist gut. Die Menschen in Schwenningen sind bekannt für ihre Gastfreundschaft und ihre Liebe zur Tradition. Insgesamt bietet Schwenningen seinen Bewohnern und Besuchern eine harmonische Verbindung von Natur und urbanem Leben, die dazu einlädt, die Schönheit des Schwarzwaldes zu genießen und gleichzeitig das kulturelle Erbe der Region zu entdecken.





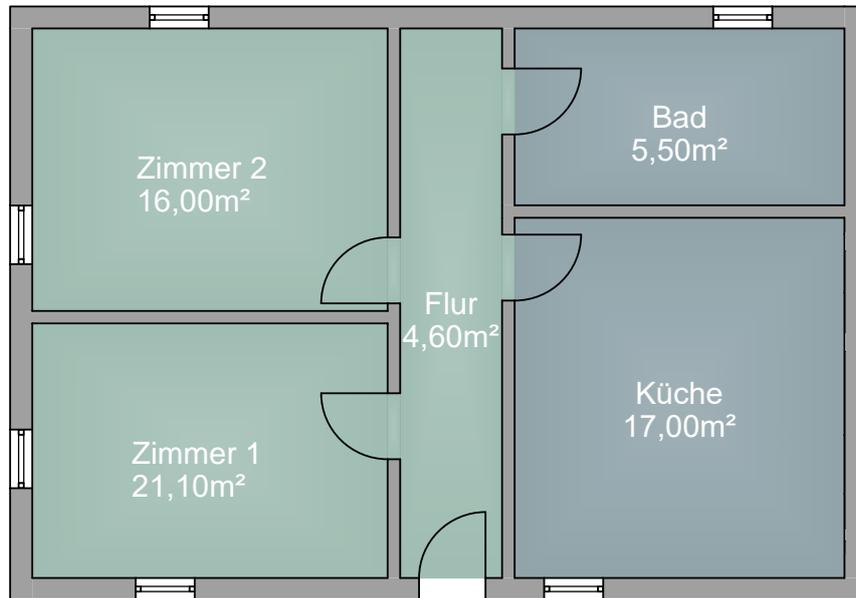




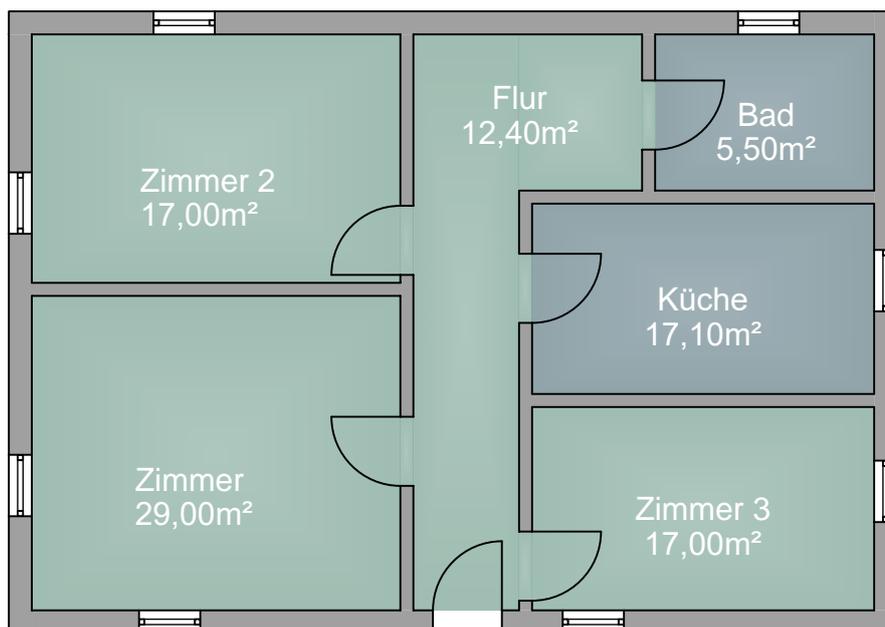


Grundrisse

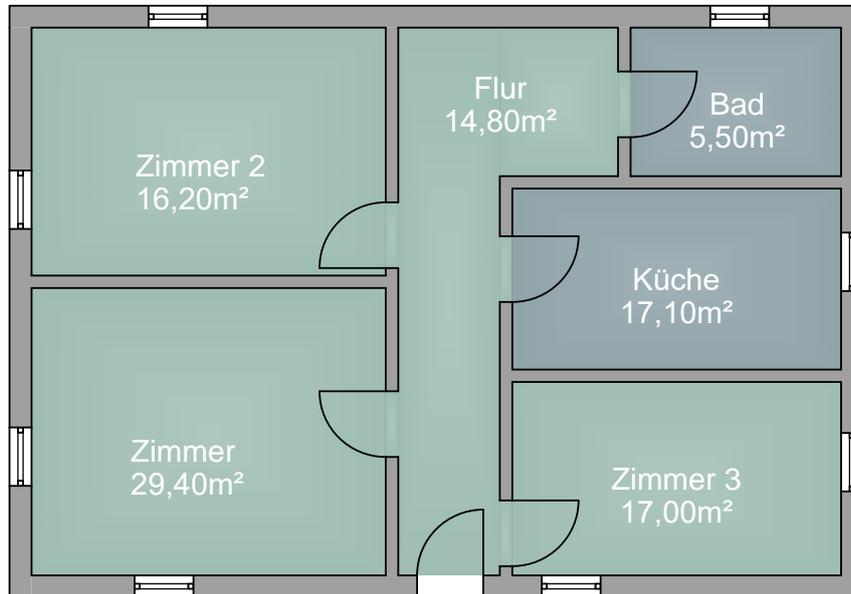
Erdgeschoss ca. 61 m²



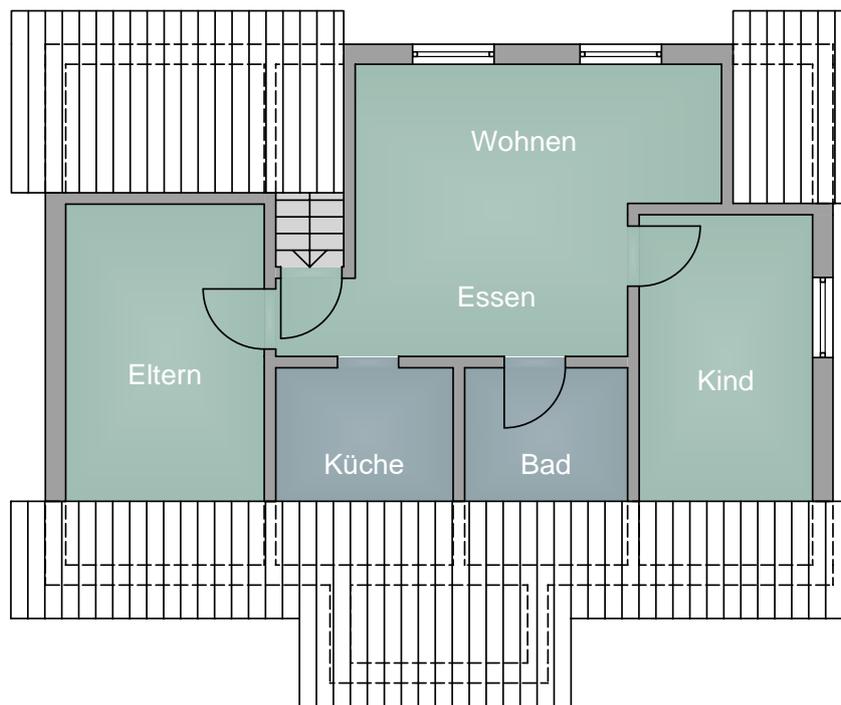
1. OG ca. 100 m²



2. OG ca. 98m²



Dachgeschoss ca. 50 m²



Renditeberechnung

Investmentkosten	
Kaufpreis	560.000 €
Nebenkosten	55.000 €
Gesamtinvestmentkosten	615.000 €
Mieteinnahmen IST	
EG Wohnung 2 Zimmer ca. 61 m ²	5.160 € p.a.
1. OG Wohnung 3 Zimmer ca. 100 m ²	7.308 € p.a.
2. OG Wohnung 3 Zimmer ca. 98 m ²	11.760 € p.a.
DG Wohnung 3 Zimmer ca. 50 m ²	3.840 € p.a.
Schopf ca. 35 m ² + 2 Stellplätze	2.640 € p.a.
Gesamt	30.780 € p.a.
Mietrendite IST	
Brutto	5,5 %
Netto	5 %
Mieteinnahmen SOLL	
Wohnungen a 9€/m ²	33.372 € p.a.
Schopf a 10€/m ²	4.200 € p.a.
Stellplätze a 50 €/Stellplatz	2.400 € p.a.
Gesamt	39.972 € p.a
Mietrendite SOLL	
Brutto	7,1 %
Netto	6,5 %

Immobilienblatt

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Dachkonstruktion	Satteldach mit diversen Gauben
Fenster	Kunststoff 2-fach verglast
Verdunklung/Sichtschutz	Unterputzrollläden
Haustechnik	
Heizung	Gasetagenheizung pro Wohnung
Warmwasseraufbereitung	Dezentral
Heizart	Radiatoren
Belüftung	Über die Fenster
Elektronterverteilung	In gutem Zustand
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	ca. 1938
Anzahl Wohnungen	4 Wohnungen --> EG= ca. 61 m ² ; 1.OG = ca. 100 m ² ; 2. OG = ca. 98 m ² ; DG ca. 50 m ²
Wohnfläche gesamt	Ca. 309 m ²
Stellplätze	4 PKW-Stellplätze
Grundstück	Ca. 342 m ²



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

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.



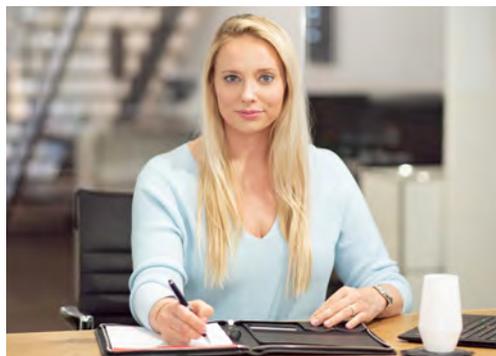
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



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



LEONIE LORENZ

BACK OFFICE & MARKETING



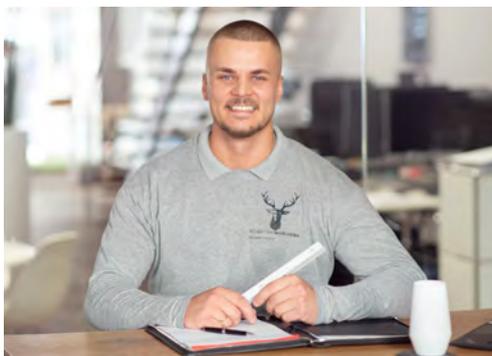
HAJO BÖHM

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



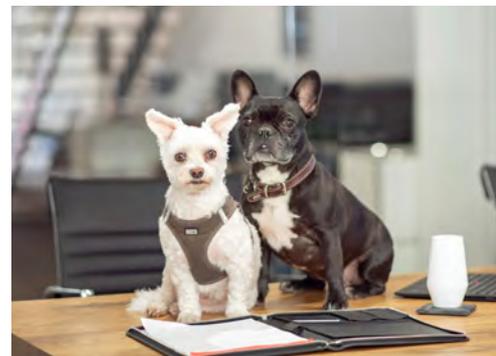
KAZIMIERZ MROCZKA

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 VS GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 3 Monats (netto-) Kaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt. 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 VS GmbH, Bickenstraße 7, 78050 Villingen ; 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 VS GmbH Bickenstraße 7, 78050 Villingen; 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 VS GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien VS 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



Bickenstraße 7 - 78050 - Villingen
Kaiserstraße 60 - 79761 Waldshut



+49 (0) 7721 29 69 280
+49 (0) 7751 929 90 50



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

