



DIREKTVERKAUF

6,0 % RENDITE MFH 3 EINHEITEN

SCHOPFHEIMERSTR. 13, 79541 LÖRRACH

KAUFPREIS

699.900 €

(inkl. 3 Außenstellplätze)

KALTMIETE P.A.

42.000 €

WIR VERKAUFEN ALS EIGENTÜMER

Attraktives Anlageobjekt mit drei getrennten Wohneinheiten. Die Immobilie bietet vielseitiges Wertsteigerungspotenzial durch die Neuvermietung einer bereits modernisierten Einheit, die Renovierung und Neuvermietung der beiden weiteren Bestandwohnungen sowie durch eine mögliche Aufstockung um zwei zusätzliche Etagen.

- 272M² WOHNFLÄCHE
- 8 ZIMMER
- 593M² GRUNDSTÜCK
- 3 AUSSEN-STELLPLÄTZE
- BAUJAHR 1970
- 3 WOHNUNGEN
- 1 VERMIETET

Tatiane Bernardino



+49 176 45926798



verkauf@bernardino-immo.de



BERNARDINO
REAL ESTATE



Das Haus

3ER MEHRFAMILIENHAUS

SOLIDES HAUS MIT SEHR HOHEM ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

Das Mehrfamilienhaus bietet Kapitalanlegern als auch Eigennutzern eine vielseitige Investitionsmöglichkeit. Die Immobilie wurde 1970 von einem überregional bekannten Architekten zur Eigennutzung für die Familie unter Berücksichtigung bester Konstruktions- und Materialstandards erbaut. Es vereint somit einen sehr soliden Bestandscharakter mit der Option, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und das Objekt nachhaltig aufzuwerten.

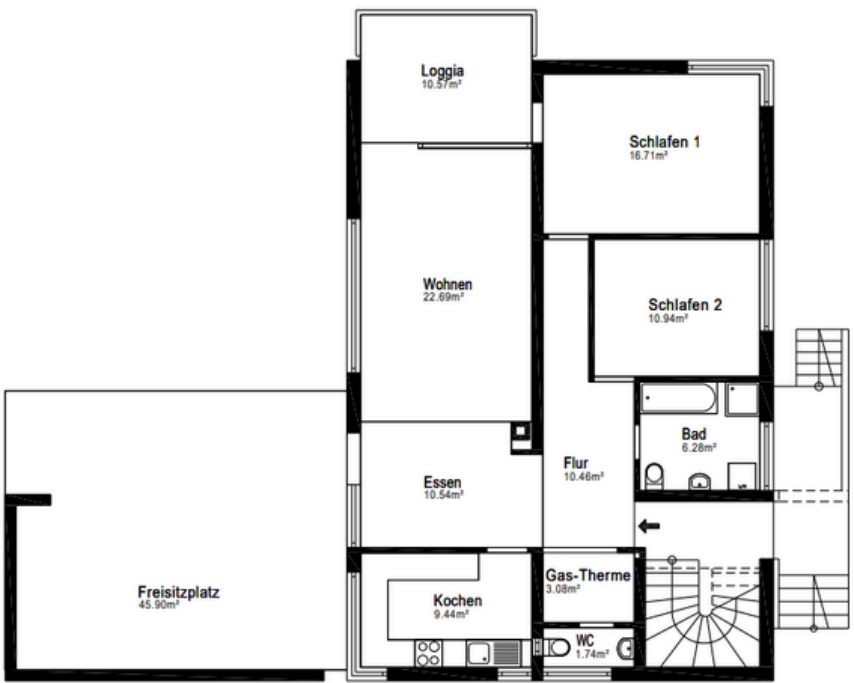
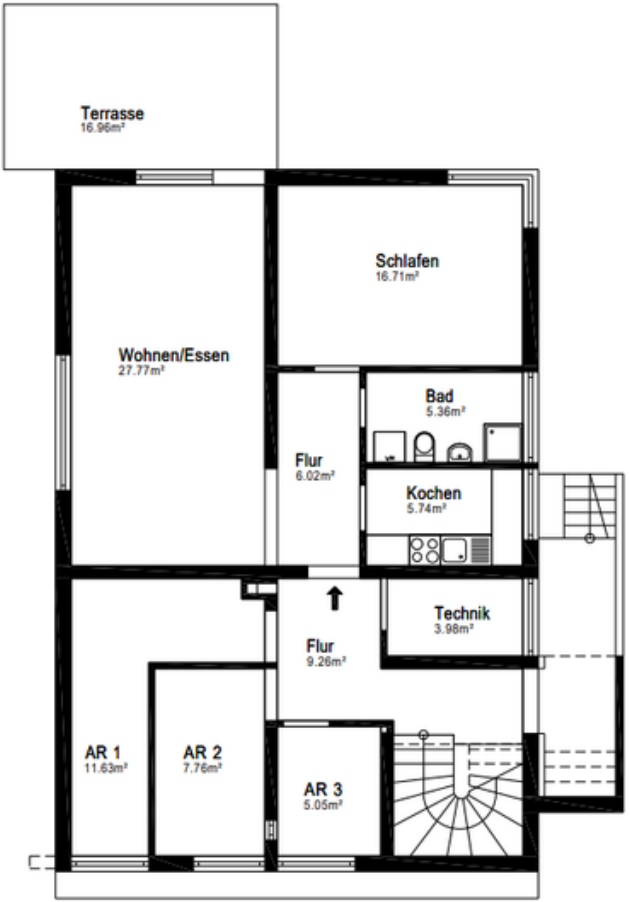
Aktuell umfasst das Gebäude drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 272 m². Die Wohnung im Obergeschoss steht frei und kann kurzfristig renoviert und neu vermietet werden. Die Wohnung im Gartengeschoss wurde auf hohem Standard bereits umfassend modernisiert und eignet sich ebenfalls für eine sofortige Neuvermietung. Die Erdgeschosswohnung ist derzeit vermietet. Perspektivisch besteht hier auch kurz- bis mittelfristig weiteres Entwicklungspotenzial. Zum Haus gehören zudem drei Außenstellplätze, die mitverkauft werden.

Eine besondere Attraktivität ergibt sich für das Objekt durch die unmittelbare Angrenzung des Grundstücks an die Grünflächen des Neuen Stadtparks und Schöpflin-Campus.

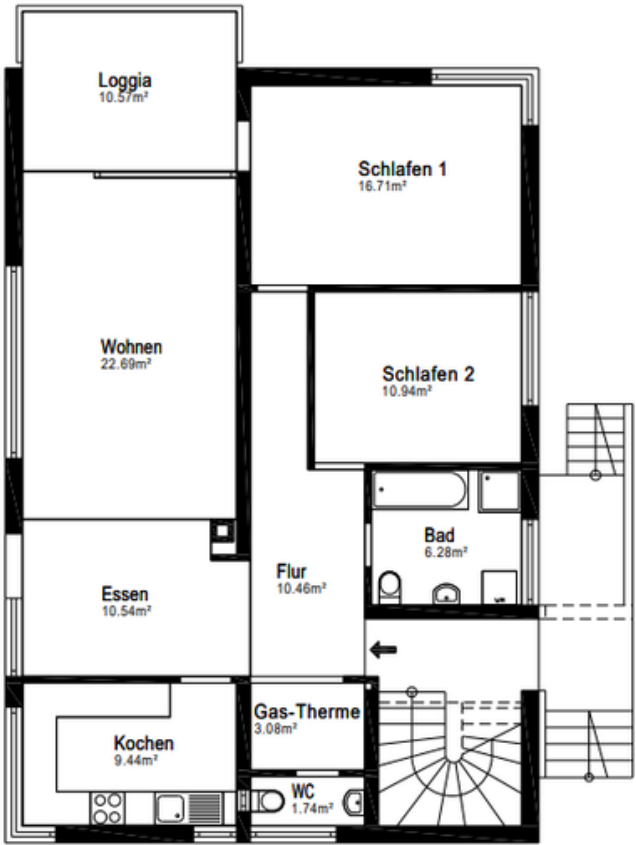
Ein wesentlicher Mehrwert der Immobilie liegt insbesondere in der Möglichkeit einer Aufstockung. Aktuell besteht die Option, das bestehende Flachdach durch ein Satteldach zu ersetzen und dadurch zusätzlichen Wohnraum in Form einer weiteren Dachgeschosswohnung zu schaffen. Zukünftig eröffnen sich darüber hinaus – im Zuge des derzeit in Aufstellung befindlichen neuen Bebauungsplans, der nach Auskunft des Bauamts voraussichtlich Ende 2026 oder Anfang 2027 in Kraft treten soll – weitergehende Entwicklungsmöglichkeiten. Dieser sieht eine mögliche Aufstockung bis zu einer Gebäudehöhe von 12,50 m vor, ohne Begrenzung der Geschossanzahl und ohne Vorgaben hinsichtlich der Dachform.



GARTENGESCHOSS 66M² - 2 ZI.



ERDGESCHOSS 109M² - 3 ZI.



OBERGESCHOSS 97M² - 3 -ZI.





Gartengeschoss

MODERNISIERTE ZWEI-ZIMMER WOHNUNG ZUR SOFORTIGEN VERMIETUNG

66M² - 2 ZIMMER
FREI UND MÖBILIERT



Die Wohnung im Gartengeschoss mit 66 m² Wohnfläche überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss und einen modernen, gepflegten Zustand. Nach umfassender hochwertiger Modernisierung ist die Einheit derzeit frei und sofort vermietbar. Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit direktem Gartenzugang, die den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert und eine ruhige Verbindung ins Grüne schafft.

Ausstattung & Highlights

- Wohnfläche: 66 m²
- Zimmer: 2-Zimmer-Wohnung
- Zustand: hochwertig modernisiert
- Eichenparkett
- Vermietungsstatus: frei / sofort vermietbar
- Wohnbereich: offener Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen
- Schlafzimmer: großzügig mit Eckfenster
- Bad: Tageslichtbad, barrierefreie Dusche
- Außenfläche: Terrasse mit direktem Gartenzugang
- Zugang: separater Eingang für zusätzliche Privatsphäre



Erdgeschoss

WOHNUNG MIT GROSSEM FREISITZPLATZ

109M² - 3 ZIMMER
VERMIETET:
KALTMIETE 1068 € MTL.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine großzügige Wohnfläche von 109 m² und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie helle, gut belichtete Räume. Die Einheit ist aktuell vermietet und generiert eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 658 €. Ergänzend wird für einen Zeitraum von bis zu drei Jahren eine Mietsubvention in Höhe von 410 €/Monat gewährt, sodass sich eine effektive Gesamtmiete von 1.068 €/Monat ergibt. Die Subvention ist an den derzeitigen Mieter gebunden und endet mit dessen Auszug – ab dann ist eine Neuvermietung zu Marktkonditionen möglich. Unter Berücksichtigung des fortgeschrittenen Alters und des Gesundheitszustands des Mieters besteht mittelfristig realistisches Entwicklungspotenzial für diese Wohneinheit.

Die Wohnung verfügt über einen großen Freisitz mit Gartenzugang, einen zusätzlichen Balkon sowie eine separat abgetrennte Küche mit Eckfenster. Alle Zimmer sind mit Fenstern ausgestattet und sorgen für eine helle, gut belüftete Atmosphäre.

Ausstattung & Highlights

- Wohnfläche: 109 m²
- Zimmer: 3-Zimmer-Wohnung
- Vermietungsstatus: vermietet
- Kaltmiete: 1068 € / Monat
- Wohnbereiche: großzügig geschnitten
- Küche: separat, mit Eckfenster
- Bad: Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC: separat vorhanden
- Außenflächen: großer Freisitz mit Gartenzugang und zusätzlichen Balkon





Obergeschoss

WOHNUNG MIT TOLLER AUSSICHT

97M² - 3 ZIMMER
FREI



Die Obergeschosswohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten. Die Einheit ist derzeit frei und bietet damit hohes Entwicklungspotenzial. Ein schöner Balkon mit Weitblick sorgt für eine attraktive Wohnqualität.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, eine separat abgetrennte Küche, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Der Heizkessel der eigenständigen Gasetagenheizung wurde im Jahr 2022 erneuert.

Ausstattung & Highlights

- Zimmer: 3-Zimmer-Wohnung
- Status: frei
- Zustand: sanierungsbedürftig
- Wohnbereich: offener Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen
- Küche: separat abgetrennt
- Bad: Badezimmer mit Tageslicht
- Gäste-WC: separat vorhanden
- Außenfläche: Balkon mit Weitblick
- Heizung: neue Gasetagenheizung (2022)





INVESTMENTSTRUKTUR & ENTWICKLUNGSSZENARIEN

Für die Immobilie bestehen grundsätzlich mehrere Entwicklungsoptionen; nachfolgend werden zwei mögliche Szenarien vorgestellt, die auf transparenten Kostenannahmen und marktüblichen Mieterträgen basieren.

Fall 1 – Aufstockung und Renovierung des OG :

In diesem Szenario wird eine mögliche Aufstockung umgesetzt und die Bestandswohnung im OG vollständig renoviert. Nach Fertigstellung stehen vier Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 330 m² zur Verfügung. Die Erdgeschosswohnung ist derzeit vermietet, weist jedoch mittelfristig ein realistisches Neuvermietungs- bzw. Freizehungspotenzial auf. Zudem wird für einen Zeitraum von bis zu drei Jahren eine Mietsubvention in Höhe von 410 €/Monat gewährt. Diese ist an den aktuellen Mieter gebunden und endet mit dem Auszug, da ab diesem Zeitpunkt eine Neuvermietung zu Marktkonditionen möglich ist. Auf Basis einer kalkulierten Marktmiete von 14,00 €/m² für die modernisierten Einheiten sowie unter Berücksichtigung der Bestandsmiete, der Mietsubvention und der Stellplätze ergibt sich eine jährliche Kaltmiete von rund 51.744 €. Nach neusten Infos des Bauamtes sind sogar 2 zusätzliche Stockwerke möglich.

Fall 2 – Bestandsrenovierung ohne Aufstockung:

Alternativ kann das Objekt ohne bauliche Erweiterung weiterentwickelt werden. In diesem Szenario verbleibt es bei drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 272 m². Auch in diesem Szenario wird für die Erdgeschosswohnung die in Fall 1 angesprochene Mietsubvention von 410 €/Monat gezahlt. Auf Basis einer kalkulierten Marktmiete von 14,00 €/m² für die modernisierten Einheiten sowie unter Berücksichtigung der Bestandsmiete, der Mietsubvention und der Stellplätze ergibt sich eine jährliche Kaltmiete von ca. 42.000 €.

	Wohn-einheiten	Wohnfläche gesamt (m ²)	Miete €/m ²	Monatl. Kaltmiete	Mietsub-vention	Jährl. Kaltmiete	Renovierungs-kosten	Kaufpreis	GIK	Bruttorendite auf GIK
Fall 1	3	221	14 €	3.094 €		37.128 €	350.000 €	699.900 €	1.049.900 €	4,93%
Bestand	1	109	6 €	658 €	410 €	12.816 €				
Stellplätze	3			150 €		1.800 €				
Fall 2	2	163	14 €	2.282 €		27.384 €	50.000 €	699.900 €	749.900 €	5,60%
Bestand	1	109	6 €	658 €	410 €	12.816 €				
Stellplätze	3			150 €		1.800 €				

*GIK: Kaufpreis + Renovierungskosten (ohne Kaufnebenkosten)



Cashflow-Berechnung Fall 2 - bei einer 100% Finanzierung in Deutschland

Eckdaten	
Objektadresse:	Schopfheimerstr. 13, Lörrach
Mehrfamilienhaus	3 Einheiten
PKW-Stellplatz:	3
Wohnfläche:	272,00m ²
Baujahr:	1970

Kaufpreis und Kaufnebenkosten	
Kaufpreis (inkl. Stellplätze)	699.900€
pro m ²	2.573€
Vermittlungsprovision	- €
Notar	1,50% 10.499€
Grundbuchamt	0,50% 3.500€
Grunderwerbsteuer	5,00% 34.995€
Summe	7,00% 48.993€
Renovierungskosten Fall 2	50.000€
Gesamtinvestitionskosten	798.893€

Finanzierung in Deutschland	
Darlehenssumme vom Kaufpreis in %	100,00%
Darlehenssumme	699.900€
Eigenkapitalbedarf	98.993€
Zinssatz	4,00%
Tilgung	1,50%
Kapitaldienst pro Monat	3.208€

Abschreibung (AfA)	
Restnutzungsdauer in Jahren	25
AfA-Satz	4%
Gebäudeanteil	80% 559.920€
Grund - und Bodenanteil	20% 139.980€

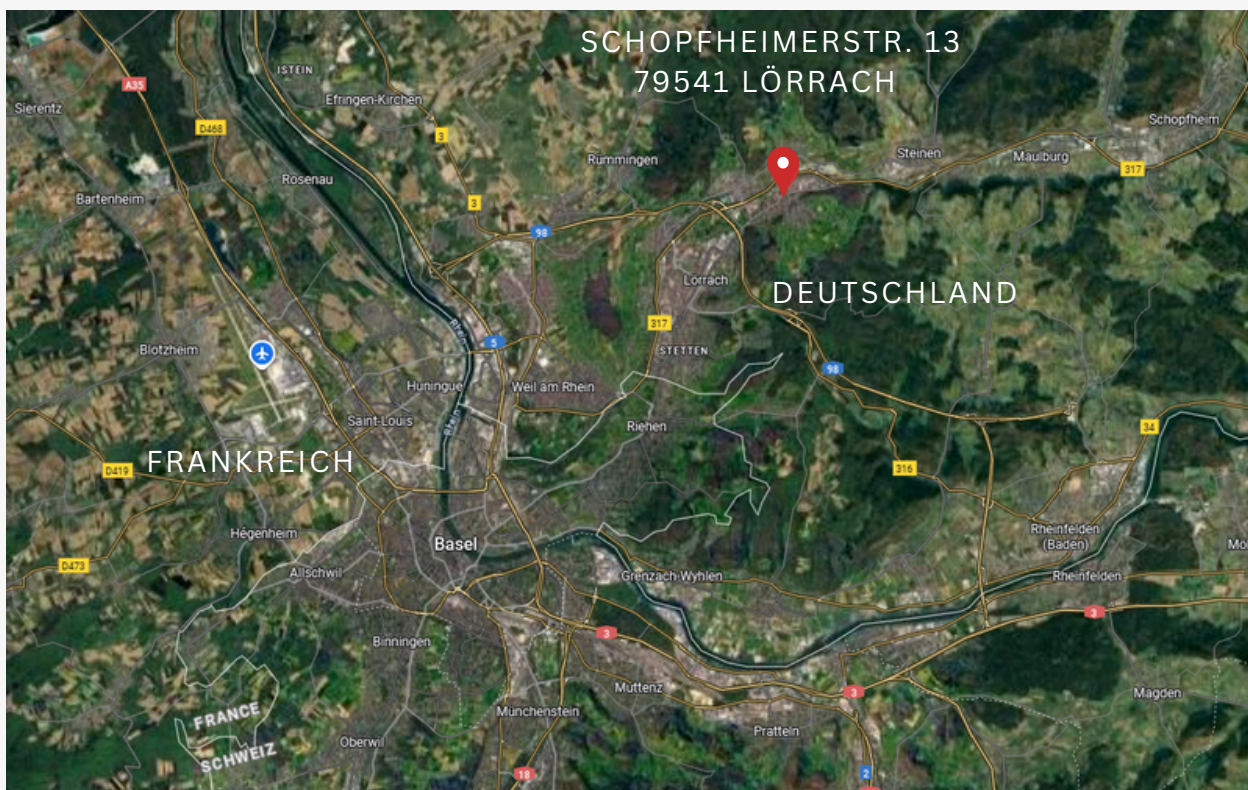
mtl. Cashflow-Berechnung	
Kaltmiete inkl. Stellplätze (150 €)	3.090,00 €
Kaltmiete/m ² neu	14,00 €
Kaltmiete/m ² Bestand + Mietsubvention (410 €/Monat)	6,04 €
Bruttomietrendite	6,00%
*Die Rendite basiert auf einem angenommenen Eigenkapitaleinsatz, der die Kaufnebenkosten sowie die Renovierungskosten umfasst	
-Hausgeld (nicht umlegbar)	
-Instandhaltungsrücklage	
-Zinsen	2.333,00 €
-Tilgung	874,88 €
=Cashflow vor Steuer	-117,88 €
+Steuererstattung	465,95 €

POT. Cashflow nach Steuern p.M. 348,07 €

Steuern (Nebenrechnung)	
pot. Kaltmiete inkl. Stellplätze	3.090,00 €
-Hausgeld (nicht umlegbar)	
-Zinsen	2.333,00 €
-Abschreibung (AfA)	1.866€
=zu versteuernder Cashflow	-1.109,40 €
persönlicher Steuersatz	42%
=Steuern (Gutschrift)	-465,95 €

Disclaimer: Die hier dargestellten Werte und Berechnungen sind Schätzungen basierend auf Erfahrungswerten. Historische Entwicklungen können lediglich ein Indikator sein und sind keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen. Die steuerliche Ausgestaltung muss immer individuell geprüft werden. Diese Berechnung stellt daher keine steuerliche Beratung dar und ersetzt eine fundierte steuerliche Fachberatung nicht. Für zukünftige Wertentwicklungen, steuerliche- und gesetzliche Grundlagen und/oder Mietsteigerungspotenziale kann keine Garantie ausgesprochen werden. Generell ist eine Haftung der Bernardino GmbH sowie der Schmidberger-Zeiler Familien GbR ausgeschlossen.. Irrtümer und Rechenfehler können nicht ausgeschlossen werden. Der Erwerb von Immobilien ist, wie bei jeder anderen Anlageform, mit Risiken verbunden.

Die Lage



STARKER WIRTSCHAFTSSTANDORT IM DREILÄNDERECK – IDEAL FÜR NACHHALTIGE VERMIETUNG UND WERTSTEIGERUNG

Lörrach-Brombach befindet sich im begehrten Dreiländereck Deutschland–Schweiz–Frankreich – einer der wirtschaftsstärksten Regionen Europas. Die Nähe zur Schweizer Metropole Basel mit ihren internationalen Konzernen, Pharmaunternehmen und Forschungsinstituten sorgt für eine stetig hohe Wohnraumnachfrage und stabile Mietpreise. Besonders beliebt ist die Lage bei Grenzgängern mit Schweizer Einkommen, die für eine überdurchschnittliche Kaufkraft stehen.

Dank der A98 sowie guter Bus- und Bahnverbindungen sind Rheinfelden (10 Min.), Weil am Rhein (15 Min.) und Basel (20 Min.) schnell erreichbar. Der Bahnhof Brombach/Hauingen ist fußläufig in 5 Min. zu erreichen. Die Nahversorgung ist hervorragend: Edeka (5 Min. fußläufig), Netto (3 Min. fußläufig), Apotheke (4 Min. fußläufig), der 2027 fertiggestellte Gesundheitscampus Lörrach mit dem Neubau des Zentralklinikums (3 Min. mit dem Auto, 5 Min mit dem Rad) und das Zentralkrankenhaus Lörrach (10 Min. mit dem Auto) liegen in unmittelbarer Nähe. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten wie dem Ev. Kindergarten Wunderfitz (8 Min. zu Fuß) oder dem Ev. Kindergarten „Vogelnest im Siegmeer“ sowie zu Schulen (ca. 10 Min. mit dem Auto). Auch der Flughafen Basel ist nur 25 Min. entfernt.

Im Mittelpunkt steht die Entwicklung der „Neuen Mitte Brombach“ rund um das FABRIC-/Schöpflin-Areal. Ergänzend entstehen neue Wohnquartiere wie Bühl III. Parallel dazu werden ehemalige Industrieareale wie die Lauffenmühle und die Reiss-Mühle schrittweise in moderne Gewerbe- und Mischnutzungen überführt.

Schöpfling Campus



Konzept des neuen Gebäudes auf dem Schöpflin Campus | Bild: Architekturbüro AFF



Konzept der neuen Parkanlage auf dem Schöpflin Campus | Bild: Planstatt Senner

ZUKUNFTSSTANDORT BROMBACH – SCHÖPFLIN CAMPUS & NEUER STADTPARK

In unmittelbarer Nähe zur Immobilie entsteht derzeit eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte im Ortsteil Brombach: der Schöpflin Campus mit dem neuen „Haus für alle“ sowie einer großzügigen Parkanlage.

Das „Haus für alle“ – Begegnung, Bildung & Gesundheit

Im ersten Bauabschnitt entsteht an der Franz-Ehret-Straße unterhalb der Sporthalle ein modernes Mehrzweckgebäude mit geplanter Fertigstellung Ende 2027. Es bündelt Bildungs- und Workshopräume für Schulen und Vereine, ein Café mit Nachbarschaftsflächen, Veranstaltungs- und Kreativräume, flexibel nutzbare Sitzungsbereiche sowie eine neue Hausarztpraxis und schafft damit ein vielseitiges Zentrum für Begegnung, Kultur und medizinische Versorgung im Stadtteil.

Der neue Stadtpark – Grünraum für alle Generationen

Herzstück des Areals wird eine großzügige Parklandschaft, gestaltet von den Landschaftsarchitekten Planstatt Senner aus Überlingen. Der Park wird vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für Kinder, Familien, Jugendliche und ältere Menschen bieten und so zu einem neuen sozialen Mittelpunkt des Stadtteils werden.

Standortvorteile & Zukunftsperspektive

Die Immobilie liegt direkt am neu entstehenden Stadtpark und bietet einen unverbaubaren Blick ins Grüne – ein seltener und wertstabiler Lagevorteil. Durch die Nähe zum Schöpflin Campus profitieren Bewohner von moderner Infrastruktur, Kultur- und Gesundheitsangeboten in fußläufiger Distanz. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und nachhaltiger Quartiersentwicklung schafft hohe Lebensqualität und langfristiges Wertpotenzial.



6,0 % RENDITE
MFH 3 EINHEITEN



699.900 €
(inkl. 3 Außenstellplätze)

...interessiert?

Gerne kann das Haus nach Terminvereinbarung besichtigt werden.

Bitte schreiben Sie uns unter:

verkauf@bernardino-immo.de

oder rufen Sie uns an:

Tel. + WhatsApp:
+49 176 45926798
Tatiane Bernardino

Tatiane Bernardino



+49 176 45926798



verkauf@bernardino-immo.de



BERNARDINO
REAL ESTATE