

Attraktives Wohn- und  
Geschäftshaus mit  
7,8 % Rendite zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

**24Seven**  
Supermarket

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
<hr/>	
Objektbeschreibung	6 - 7
<hr/>	
Miet- und Flächenaufstellung	7
<hr/>	
Bilder	8 - 15
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
<hr/>	
Über uns / AGB's	18 - 19
<hr/>	



## HIGHLIGHTS

---



Voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit beliebter Gastronomieeinheit und zusätzlicher Gewerbeeinheit sowie zusätzlicher Lagerfläche 20 Stellplätzen



Gesamt 2 Gebäude, bestehend aus 10 Wohnungen, 5 Garagen, 20 Stellplätzen, 2 Gewerbeeinheiten, 1 Gastronomiefläche zzgl. Lagerfläche



Zusätzliches Mietsteigerungspotenzial im Bereich der Wohnungen vorhanden



Gute Bausubstanz sowie stetige Pflege durch fortlaufende Renovierungen und Sanierungen



Vorhandene Teilungserklärung erlaubt dem neuen Eigentümer größtmögliche Flexibilität in Bezug auf den Verkauf einzelner Wohnungen



Hohe Attraktivität der Gemeinde Eggingen im traumhaften Schwarzwald nahe der Schweizer Grenze



Ideal für Kapitalanleger, Investoren oder Projektentwickler, welche die lukrativen Entwicklungsmöglichkeiten erkennen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



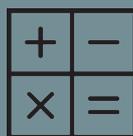
**2 Wohn- und Geschäftshäuser** aus dem Jahr 1898 (Stühlinger Straße) sowie aus **1974** (Breiteweg 2) mit **einer Wohnfläche von ca. 770 m<sup>2</sup>** sowie einer **Gastronomie- und Gewerbefläche von ca. 340 m<sup>2</sup>** und einer **Grundstücksfläche** von ca. **1.575 m<sup>2</sup>**



**10 Wohneinheiten**  
**2 Gewerbeeinheiten** (Gastro & 24/7 Store)  
**1 teilvermietete Lagerfläche**  
**5 PKW Garagen** (elektrisch steuerbar)  
**20 PKW Stellplätze**



**Haustechnik** basierend auf einer Gaszentralheizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung zzgl. Solar Unterstützung sowie einem **Pelletofen in der Gastronomie** (Stühlinger Straße 17); Gaszentralheizung zzgl. Elektroboiler (Breiteweg 2)



**Attraktive Mietrendite von 7,8 %**  
bei **132.360 € Jahresnettokaltmiete**



Vielfältige **Nutzungsmöglichkeiten**, ob als **Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit** oder als **Investment Projekt** sowie als **Wohnanlage für Monteure**; vieles ist möglich



**Kaufpreis: 1.699.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### 2 traditionsreiche Wohn- und Geschäftshäuser mit hohem Entwicklungspotenzial im Herzen von Eggingen zu verkaufen

Diese historischen Wohn- und Geschäftshäuser in bester Lage von Eggingen bieten eine besondere Gelegenheit sowohl für Investoren und Projektentwickler als auch für Eigennutzer. Das zum Verkauf stehende Gesamtprojekt verfügt neben einer traditionsreichen und lukrativen Gastronomieeinheit mit ca. 120 Sitzplätzen auch über 10 Wohnungen, 5 PKW Garagen sowie 20 PKW Stellplätze, 1 teilvermietete Lagerfläche und lässt somit keine Wünsche offen.

Ursprünglich wurden Teile des Gebäudekomplexes, welcher aus 2 Gebäuden auf einem Flurstück besteht, im Jahr 1898 erbaut und im Jahr 1974 durch den Anbau eines zusätzlichen Gebäudes zum heutigen Gesamtobjekt baulich zusammengeführt. Dabei beinhaltet das traditionelle Ursprungsgebäude die hervorragend laufende Gaststätte "Olymp" mit über 120 Sitzplätzen, 1 Wintergarten sowie einem überdachten Außenbereich. Die Gaststätte wurde mit großem Erfolg eröffnet und wird liebevoll und leidenschaftlich geführt. Eine kürzlich erfolgte Erweiterung des Wohnraums in der darüber befindlichen Wohnung sorgt für zusätzliche Mieteinnahmen. In diesem Gebäudeteil befinden sich 3 Wohnungen, darunter die Wirtewohnung, die durch separate Eingänge den potenziellen Geschäftsbetrieb sowohl der Gastronomie als auch der Gewerbeinheit nicht behindern.

Über den Hauptzugang des zweiten Gebäudes sind weitere 7 Wohnungen zugänglich. Gleichzeitig gelangt man durch das Gebäude zur teilvermieteten Lagerfläche, welche zusätzlich über ein Sektionaltor begehbar ist. Auf dieser Seite des Gebäudekomplexes befinden sich zudem 5 Garagen mit elektrischem Torantrieb, wovon eine Einheit als Doppelgarage ausgeführt ist. Die PKW-Stellplätze verteilen sich geschickt um den Gebäudekomplex herum und bieten sowohl Mietern als auch Restaurantbesuchern ausreichend Parkmöglichkeiten.

Aktuell belaufen sich die Mieteinnahmen dieser sehr spannenden Immobilie auf knapp 133.000 € p.a. Eine SOLL Miete von ca. 146.000 € p.a. ist durch Mietanpassungen langfristig umzusetzen. Weiteres Entwicklungspotenzial bietet die Erschließung von weiterem Wohnraum überhalb der Lagerfläche, welche nicht in der Soll Miete berücksichtigt wurde. Das Objekt wird zu fairen Konditionen von einer Mietverwaltung inkl. Hausmeisterdienst verwaltet, die bei Bedarf übernommen werden kann.



# OBJEKT BESCHREIBUNG & RENDITE BERECHNUNG

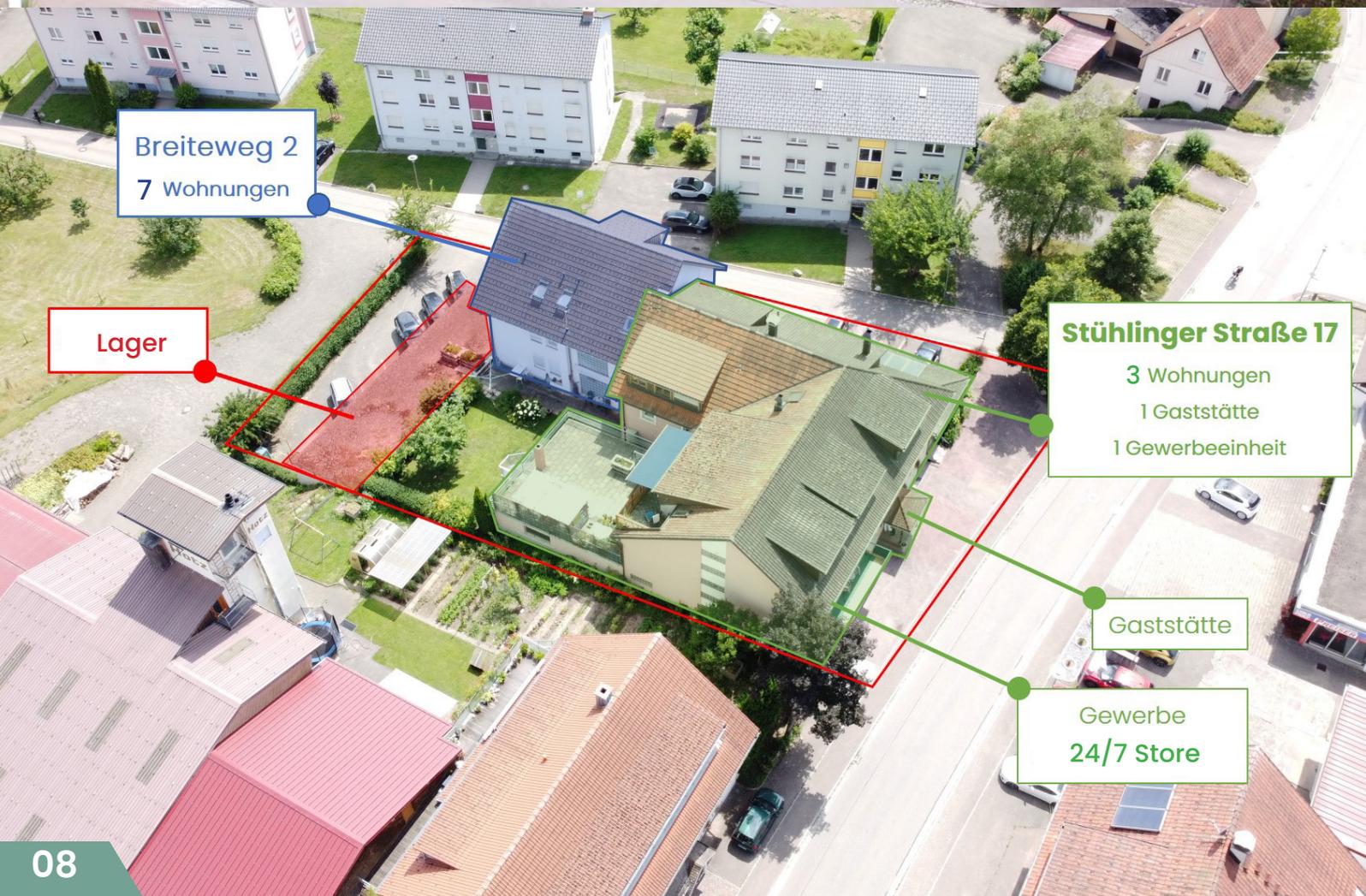
Zudem verfügt der Gebäudekomplex über eine vollständige Teilungserklärung. Dadurch haben die neuen Eigentümer ein Höchstmaß an Flexibilität im Hinblick auf eine zukünftige Einzelveräußerung oder auch Vorteile bei der Zuteilung der einzelnen Wohnungen bei einer möglichen Investorengemeinschaft.

Bautechnisch sind die Objekte in einem guten Zustand und wurden fortlaufend instand gesetzt. Beheizt werden beide Gebäude jeweils mit einer Gaszentralheizung, wovon eine 2011 und eine weitere im Jahr 2013 erneuert wurde. Eine Solaranlage unterstützt die Warmwasseraufbereitung eines Gebäudes und trägt somit zusätzlich zur Effizienzsteigerung bei. Für 3 Wohnungen wird die Warmwasserversorgung mittels dezentraler Elektroboiler erzeugt. Im Jahr 2018 wurden weitere Maßnahmen im Gesamtgebäude umgesetzt. So wurden beispielsweise 3 Wohnungen renoviert und die Balkonanlage der Wirtewohnung gebaut.

**Unser Fazit zu diesem Objekt:** Hier erhält der neue Eigentümer zwei renditestarke Immobilien mit der Möglichkeit, die Rendite weiter zu optimieren. Eine nachhaltige Wertsteigerung dieser Immobilien ist durch eine clevere Entwicklung gesichert.

## MIET- UND FLÄCHENAUFSTELLUNG

Objektinformationen		Einheiten	Flächen / Einnahmen		
Adresse	Art	Beschreibung	m <sup>2</sup>	Mtl. Kaltmiete	Mtl. Kaltmiete (soll)
<b>Stühlinger Straße 17 (S17)</b>	MFH	Restaurant	<b>280</b>	1.750,00 €	2.000,00 €
		24/7 Store	<b>60</b>	800,00 €	800,00 €
		SST17 - 1.OG links	<b>140</b>	935,00 €	935,00 €
		SST17 - 1.OG rechts (Rest.)	<b>20</b>	250,00 €	250,00 €
		SST17 - 1.OG rechts	<b>20</b>	400,00 €	400,00 €
		SST17 - 1.OG rechts	<b>25</b>	450,00 €	450,00 €
		SST17 -DG	<b>105</b>	970,00 €	970,00 €
<b>Breiteweg 2</b>	MFH	BW2 - EG	<b>25</b>	205,00 €	245,00 €
		BW2 - 1.OG	<b>105</b>	795,00 €	920,00 €
		BW2 - 2.OG	<b>105</b>	700,00 €	920,00 €
		BW2 - 3.OG	<b>85</b>	620,00 €	920,00 €
		BW2 - DG links	<b>35</b>	260,00 €	450,00 €
		BW2 - DG mitte	<b>65</b>	1.800,00 €	1.800,00 €
		BW2 - DG rechts	<b>35</b>	500,00 €	500,00 €
<b>Breiteweg 2</b>	Garagen Hallen	Garage 1	<b>n/a</b>	Im Haupt MV enth.	Im Haupt MV enth.
		Garage 2	<b>n/a</b>	45,00 €	45,00 €
		Garage 3	<b>n/a</b>	Im Haupt MV enth.	Im Haupt MV enth.
		Garage 4	<b>n/a</b>	100,00 €	100,00 €
		Garage 5 - XL	<b>n/a</b>	Im Haupt MV enth.	Im Haupt MV enth.
		BW2 - Halle	<b>120</b>	250,00 €	250,00 €
		BW2 - Halle (Rest)		200,00 €	200,00 €
<b>Total</b>			<b>1225</b>	<b>11.030,00 €</b>	<b>12.155,00 €</b>



Breiteweg 2  
7 Wohnungen

Lager

Stühlinger Straße 17

3 Wohnungen  
1 Gaststätte  
1 Gewerbeeinheit

Gaststätte

Gewerbe  
24/7 Store















# 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



**MELINA HALLER**

VERKAUF UND 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



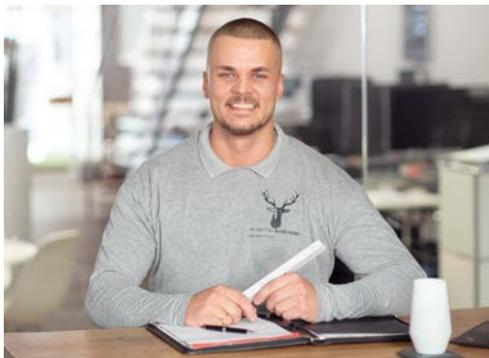
**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



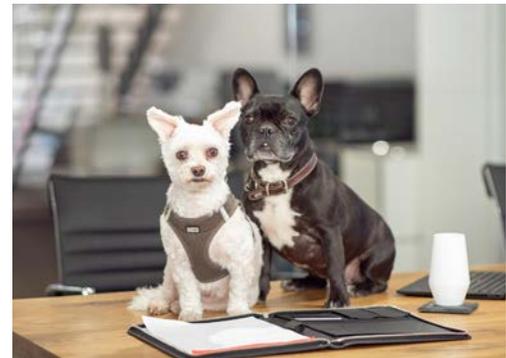
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**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](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

