

Sanierungsobjekt zu verkaufen

Entwickler aufgepasst!
Sanierungsobjekt in guter
Lage von Gurtweil
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
Immobilienblattdatenblatt	7
Bilder	8 – 17
Grundriss und Lagebeschreibung	18 – 19
Was wir Ihnen bieten	20 – 21
Über uns / AGB's	22 – 23



HIGHLIGHTS



Sanierungsbedürftiges Wohnhaus in zentraler und guter Lage von Gurtweil



Hohes Entwicklungspotenzial aufgrund stets mangelndem Wohnraum



Perfekt als Investment Projekt geeignet oder Neubau mit dem Abverkauf einzelner Eigentumswohnungen



Unausgebaute Ausbaureserven vorhanden um die Wohnfläche zu maximieren



Grundstück mitten in Gurtweil mit ca. 460 m² Fläche



Hohe Attraktivität der Gemeinde Gurtweil nahe der Schweizer Grenze



Flughafen Basel/Zürich ist in ca. 50 - 70 Minuten erreichbar, optimal für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Sanierungsbedürftiges Wohnhaus
aus dem **18. Jahrhundert** mit einer
Grundstücksfläche von 460 m²



Gebäude erstreckt sich über **3 Etagen**
(EG, 1. OG, DG) sowie **einen Gewölbekeller**;
Starke **Entwicklungsmöglichkeiten** durch
kontinuierlicher Wohnraumknappheit und
steigender Nachfrage



Aktuelle Haustechnik basierend auf
einer **Holzheizung**; Einen Gasanschluss
liegt im Haus (derzeit ungenutzt);
Glasfaseranschluss vorhanden



Wohnraum als **sehr gefragtes Gut** in der
Gegend; zusätzliche Attraktivität durch
Nähe zur Schweizer Grenze



Vielfältige **Nutzungsmöglichkeiten**, ob
als **Wohnhaus zur Eigennutzung für einen
Handwerker** oder zum Umbau als **reines
Mehrfamilienhaus** - vieles ist möglich



Kaufpreis: 169.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Sanierungsobjekt in Gurtweil zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Gurtweil in einer verkehrsberuhigten Straße neben der Kirche. Dieses Wohnhaus bietet den neuen Eigentümern vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Ob zur Eigennutzung mit individuellem Umbaupotenzial oder als attraktive Investition für Projektentwickler – hier eröffnen sich zahlreiche Chancen zur Verwirklichung Ihrer Ideen.

Erbaut wurde diese massive Immobilie im 18. Jahrhundert. (ca. 1763). Die aktuell ausgebaute Wohnfläche beträgt ca. 120 m² und erstreckt sich über 2 Ebenen. Diese Fläche birgt ein großes Potenzial im Bezug auf eine bauliche Umstrukturierung des Gesamtobjektes. Das Dachgeschoss ist aktuell nur zum Teil ausgebaut. Vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung kann das gesamte Dachgeschoss sowie Ökonomie-Teilflächen des EG sowie 1. OG zu weiterem Wohnraum umgenutzt werden.

Die Grundstücksfläche mit ca. 460 m² bietet ausreichend Platz für die Entwicklung von Stellplätzen und dem Ausbau eines schön angelegten Gartens. Aktuell steht im hinteren Teil des Gebäudes noch ein Holz-Schuppen mit Zugang zum Garten zur Verfügung.

Für Projektentwickler bietet dieses Gebäude eine einmalige Chance, sich die Grundstücksfläche sowie die gute Lage mitten in Gurtweil zunutze zu machen. Ob Mehrfamilienhaus, Vermietung von Ferienwohnungen oder der Abverkauf von Eigentumswohnungen – hier ist vieles möglich.

Unser Fazit: Eine spannende Immobilie mit hohem Entwicklungspotenzial sowie einer Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten.

LAGE

BESCHREIBUNG

Gurtweil – eine familienfreundliche Gemeinde

Im Südschwarzwald am Unterlauf der Schlucht liegt der familienfreundliche Ort Gurtweil. Nahe der Schweizer Grenze zählt Gurtweil mit insgesamt 1.641 Einwohner als ein beliebter Stadtteil der Kreisstadt Waldshut-Tiengen im Landkreis Waldshut. Der Kindergarten sowie Schulgebäude sind fußläufig in Gurtweil zu erreichen. Weitere Bildungseinrichtungen sind ausreichend vorhanden und befinden sich mit besten Verkehrsanbindungen in der unmittelbaren Nähe in Waldshut und Tiengen. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in nur wenigen Autominuten bestens zu erreichen.





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.



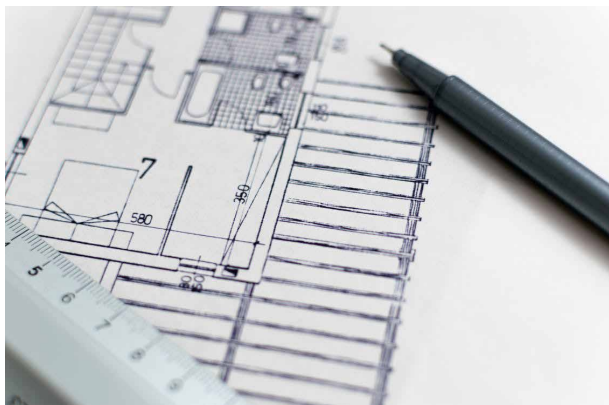
Facility Management Beratung

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

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



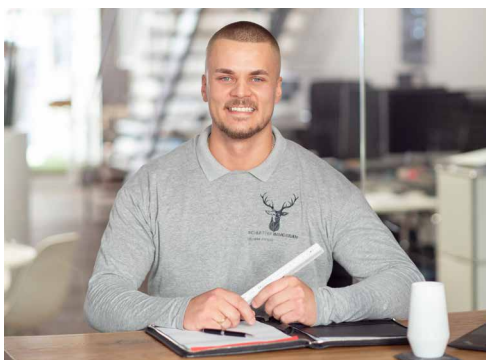
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI

SICHERHIEDSDIENST

„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

