

Mehrfamilienhaus zu verkaufen



Renovierungsbedürftiges
3-Familienhaus in Top
Lage von Waldshut
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



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
Lagebeschreibung	7
Grundriss	7 - 8
Bilder	9 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGBs	18 - 19



HIGHLIGHTS



Renovierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in zentraler Lage von Waldshut



Gesamt 3 getrennte Wohneinheiten über 3 Etagen; Immobilie ist vollständig unterkellert sowie das Dachgeschoss ausgebaut



Attraktives Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Wertsteigerung der gesamten Immobilie



Individuelle Nutzungsmöglichkeiten; als eigengenutztes Mehrfamilienhaus, als Kapitalanlage zur Vermietung oder als Mehrgenerationenhaus geeignet



Derzeit ist das Haus vollständig vermietet und kann so weitergeführt werden



Attraktive Wohnlage in beliebter Lage von Waldshut mit bester Infrastruktur; alles fußläufig zu erreichen



Flughafen Zürich/Basel ist mit dem PKW in 60 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Renovierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus

aus dem Jahr ca. 1935 in **Massivbauweise** errichtet, mit einer **Grundstücksfläche** von insgesamt ca. **680 m²**



Gesamtwohnfläche von **ca. 180 m²**; Jede der drei **Wohneinheiten** hat ca. **62 m² Wohnfläche** verteilt auf **3 Zimmer**



Instandhaltungstau im gesamten **Innenbereich** der Immobilie sowie der Haustechnik (**Gasetagenheizung** ausgeführt mit Radiatoren) vorhanden; Fenster 2-fach verglast



1 PKW-Garage und ein zusätzlichen **Stellplatz** auf dem Hof sowie einen Schopf und eine **schöne Gartenanlage**; weitere Parkmöglichkeiten stehen in **unmittelbarer Nähe** zur Verfügung



Diverse Möglichkeiten zur weiteren und **nachhaltigen Steigerung** der Gesamtimmobilie; Perfekt als **Mehrgenerationenhaus** nutzbar oder als **Kapitalanlage** zur langfristigen Vermietung



Kaufpreis: 465.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Renovierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Waldshut zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende Immobilie liegt in sehr beliebter Wohnlage von Waldshut und bietet dem neuen Eigentümer attraktive Möglichkeiten zur weiteren Wertsteigerung der Gesamtimmobilie. Die Immobilie ist aufgrund der geschickten Aufteilung ideal für eine große Nutzerschicht geeignet – ob Mehrgenerationenhaus oder für die Vermietung einer oder mehrerer Etagen zur Refinanzierung des Eigenheims – hier ist vieles möglich.

Die voll unterkellerte Immobilie wurde in Massivbauweise errichtet und verfügt derzeit über 3 abgeschlossene Wohneinheiten die sich über alle 3 Stockwerke erstrecken. Über den Haupteingang gelangt man in das Treppenhaus, über welches alle Ebenen miteinander verbunden sind. Dabei sind derzeit alle Wohnungen vermietet und erzielen eine IST-Miete von gesamt 17.280 € p.a. Alle Wohnungen sind nahezu baugleich angeordnet und bestehen mit einer Wohnfläche von ca. 62 m² verteilt auf 3 Zimmer. Die Küchen im EG sowie 1. OG sind in U-Form angeordnet und bieten viel Platz. Neben einem Wohnzimmer stellen zudem ein Hauptschlafzimmer sowie ein Kinderzimmer ausreichend Platz für eine Familie bereit.

Das Kellergeschoss dieses Gebäudes umfasst einen Kellerraum zu jeder Wohneinheit und bietet somit zusätzlichen Stauraum.

Durch die Aufteilung der Wohnfläche über 3 Wohneinheiten bietet sich die Immobilie ideal für ein Mehrgenerationenhaus an. Zudem ist es für Projektentwickler eine gute Gelegenheit, sich hier mit dem Ausbau von renditestarken Mietwohnungen zu verwirklichen.

Technisch befindet sich das Objekt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Oberflächen sowie die Haustechnik dieser Immobilie sind in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bedürfen einer grundlegenden Sanierung, welche in der Preisfindung dieses Objektes bereits berücksichtigt wurde. Beheizt wird die Immobilie derzeit über separate Gasetagenheizungen mit Radiatoren und zentraler Warmwasseraufbereitung.

Durch eine umfassende Sanierung gemäß dem vorliegenden Sanierungskonzept kann bei dieser Immobilie, je nach Ausbaustandard, eine jährliche SOLL Miete von ca. 30.000 € erzielt werden.

Unser Fazit:

Eine solide Immobilie mit viel Potenzial. Ob als eigengenutzte Immobilie, als Mehrgenerationenhaus oder als Investmentobjekt – hier ist vieles denkbar. Perfekt für eine Vielzahl von Nutzern geeignet.



LAGE

BESCHREIBUNG

Waldshut – Eine charmante Stadt mit historischem Flair und moderner Lebensqualität

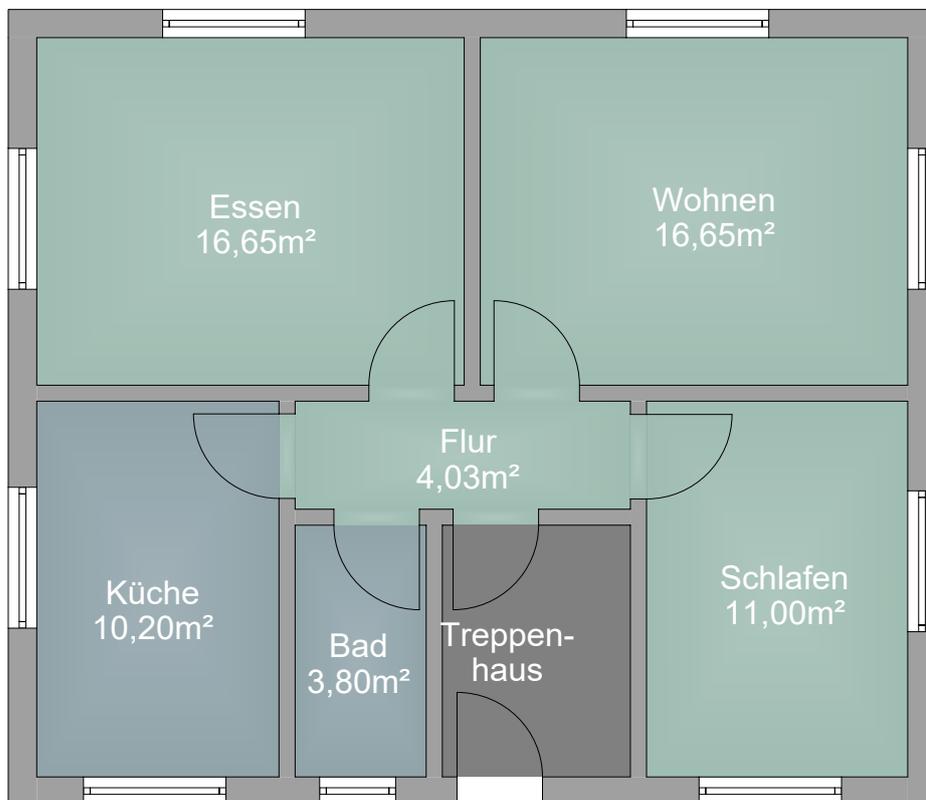
Waldshut, eine reizvolle Stadt im Südwesten Deutschlands nahe der Schweizer Grenze, besticht durch ihre idyllische Lage am Hochrhein, umgeben von sanften Hügeln und dichten Wäldern des Südschwarzwaldes. Die Region ist ein Paradies für Naturliebhaber, Wanderer und Outdoor-Enthusiasten. Durch die Nähe zu Naturattraktionen wie dem Rhein und den Wutachschlucht zieht Waldshut sowohl Touristen als auch Einheimische an. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wandern, Radfahren, Wassersport und im Winter Skifahren in den umliegenden Schwarzwaldgebieten.

Die Stadt selbst überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur mit einer Vielzahl an Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Waldshut ist besonders attraktiv für Familien, da es über ein breites Bildungsangebot verfügt, darunter Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen sowie berufsbildende Einrichtungen. Die exzellente Verkehrsanbindung, die Nähe zur Schweiz und die hohe Lebensqualität machen Waldshut zu einem begehrten Wohnort sowohl für Einheimische als auch für Zuzügler und Besucher.

GRUNDRISSSE

EG

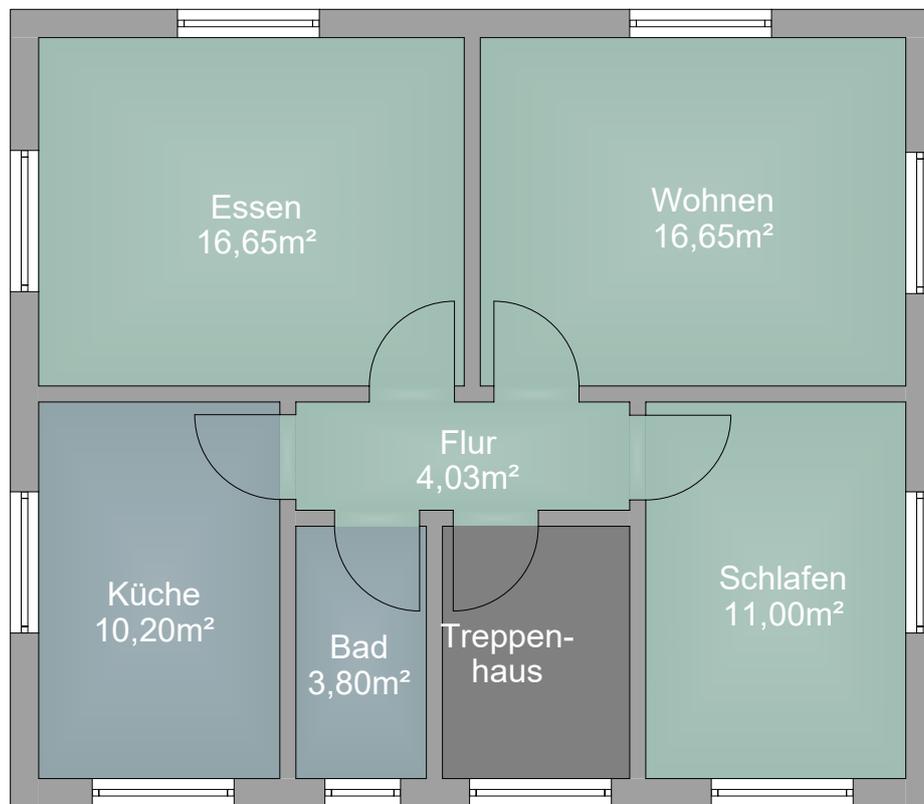
CA. 62 M²



GRUNDRISSSE

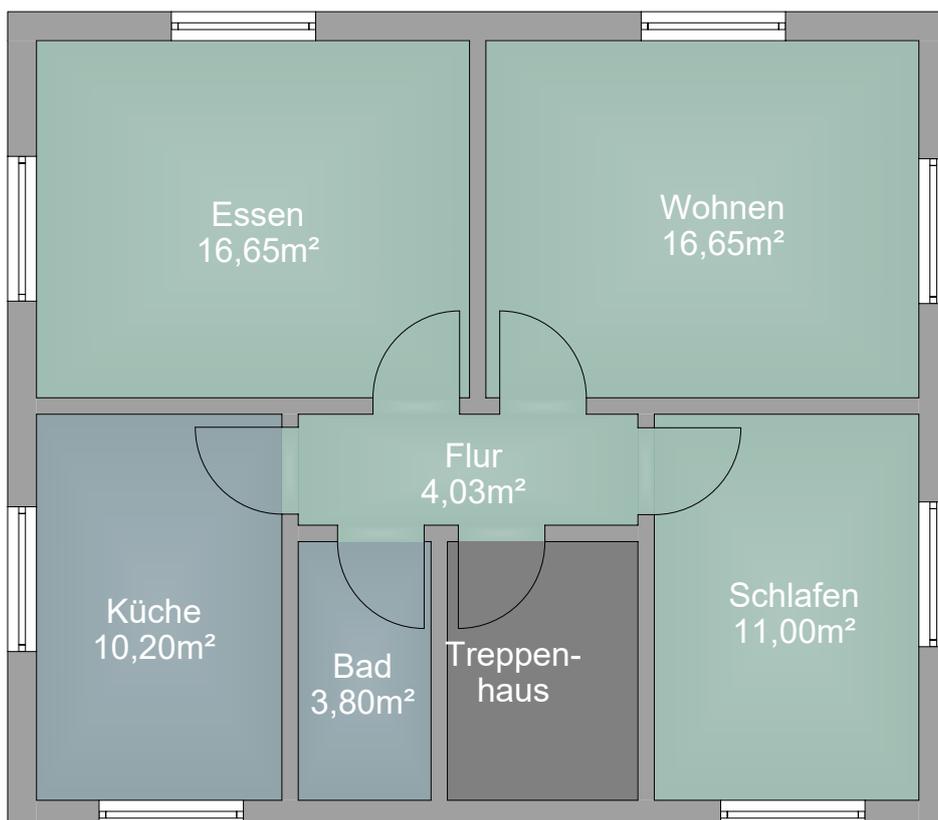
OG

CA. 62 M²



DG

CA. 62 M²

















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.



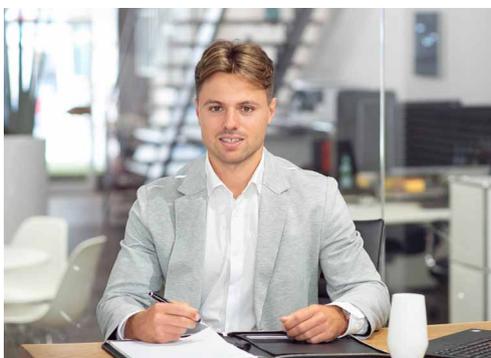
LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



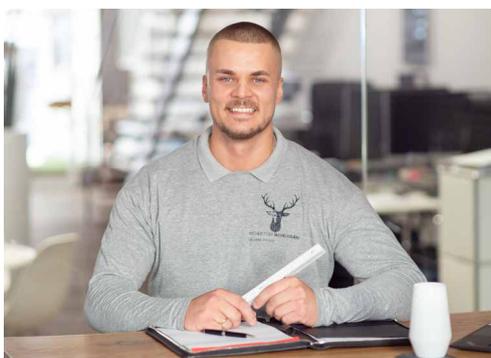
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI

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 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
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

