

Seltenes Wohn- und Geschäfts-
haus mit einem traumhaften
Gartengrundstück in zentraler
Lage von Schweningen
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 - 7

Lagebeschreibung

7

Bilder

8 - 17

Grundrisse

18 - 19

Was wir Ihnen bieten

20 - 21

Über uns / AGB's

22 - 23



HIGHLIGHTS



Charmantes Wohn- und Geschäftshaus mit hohem Entwicklungspotenzial



Viel Freiraum durch ein traumhaftes Grundstück mit einer außergewöhnlichen Größe und einem hohen Freizeitwert



1 massive Einzelgaragen sowie ein Hofplatz mit zusätzlichen Stellplätzen



Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; sowohl als Mehrgenerationenhaus als auch für Eigennutzer sowie für Kapitalanleger oder Projektentwickler bestens geeignet



Seltene Traumoase in urbaner Umgebung



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.



Charmantes, massiv erbautes **Wohn- und Geschäftshaus** aus dem **Baujahr 1959** mit einer Grundstücksfläche von gesamt **ca. 531 m²** inkl. **sehr gepflegter Gartenanlage** mit altem Baumbestand



Gesamtwohnfläche von **ca. 298 m²** verteilt auf **3 Stockwerke** mit Erweiterungspotential für bis zu **6 abgeschlossene Wohneinheiten** sowie weiteren Nutzflächen im Innen- und Außenbereich



Heizung basierend auf einer **Ölzentralheizung** (Gasleitung bereits 2017 im Haus verlegt) mit zentraler **Warmwasseraufbereitung**



Eine **PKW-Garage** sowie ein **großzügiger Hofplatz** mit weiteren PKW-Abstellmöglichkeiten



Die Dacheindeckung wurde **2006** erneuert; Sehr gepflegte Immobilie mit solider Grundsubstanz; der vorhandene Instandhaltungsstand wurde bei der Preisfindung berücksichtigt



Kaufpreis: 529.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Charmantes Wohn- und Geschäftshaus mit traumhaftem Gartengrundstück in bester Lage von Schwenningen zu verkaufen

Dieses einzigartige Wohn- und Geschäftshaus, eingebettet in ein seltenes und bezauberndes Gartengrundstück, bietet eine einmalige Gelegenheit für Liebhaber exklusiver Immobilien. Das Objekt in bester Lage von Schwenningen verspricht auf ca. 298 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und reichlich Entwicklungspotenzial.

Das südlich ausgerichtete Gartengrundstück mit altem Baumbestand verleiht der Immobilie eine besonders einladende Atmosphäre. Bereits beim Betreten spürt man die freundliche und einladende Ausstrahlung dieses grünen Paradieses, das Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Entfaltung bietet.

Das vollständig unterkellerte Haus aus dem Jahr 1959 verfügt über 11 Zimmer, die sich derzeit auf eine Wohneinheit, eine Geschäftseinheit (ehemaliges Büro) und ein Studio im Dachgeschoss verteilen. Mit geringem Aufwand lässt sich das Objekt sowohl zu einem Mehrgenerationenhaus als auch zu einem Mehrfamilienhaus umgestalten. Der Eingangsbereich führt über ein gemeinschaftliches Treppenhaus zu den separaten Zugängen aller Einheiten, was flexible Nutzungskonzepte ermöglicht.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über wenige Stufen zur ersten Wohneinheit. Diese 3,5-Zimmer-Wohnung bietet einen herrlichen Blick in den Garten und ist dank großer Fenster lichtdurchflutet. Zwar bedarf sie einer Renovierung, doch mit wenig Aufwand können Sie hier den Wert Ihrer Investition deutlich steigern und eine gemütliche, moderne Wohnatmosphäre schaffen.

Auf derselben Ebene führt ein Flur zu den ehemaligen Büroräumen, die entweder als Erweiterung der ersten Wohnung oder mit etwas Aufwand als eigenständige Wohneinheit genutzt werden können.

Das 1. Obergeschoss erreichen Sie über das gemeinschaftliche Treppenhaus. Hier erwartet Sie die zweite Wohneinheit, die durch kontinuierliche Pflege in einem ordentlichen Zustand ist. Diese Einheit umfasst 3 Zimmer, eine Einbauküche, ein renovierungsbedürftiges Badezimmer und einen Balkon, der zum Verweilen einlädt.

Weiter oben im Dachgeschoss finden sich drei weitere Zimmer, die entweder als Erweiterung der Wohnung im 1. Obergeschoss oder als eigenständige Wohneinheit genutzt werden können. Der günstige Winkel des Dachaufbaus schafft ein großzügiges und gemütliches Wohnambiente.

Dieses charmante Wohn- und Geschäftshaus bietet nicht nur vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sondern auch ein einmaliges Lebensgefühl.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Bautechnisch befindet sich das Gesamtobjekt in einem hervorragenden Zustand. Im Jahr 2006 wurde das Dach vollständig neu gedeckt, was langfristigen Schutz und Sicherheit gewährleistet. Zudem wurden die Dachrinnen und die Fallrohre erneuert. Die Fenster des Hauses bestehen größtenteils aus Holz, während im Dachgeschoss bereits 2017 moderne Kunststofffenster eingebaut wurden. Ein Angebot für den kompletten Austausch der Fenster durch 3-fach verglaste und hochwertige Markenprodukte liegt vor und beläuft sich auf etwa 40.000 €. Der Ersatz der Glasbausteine wurde zum Angebotspreis ebenfalls berücksichtigt. Beheizt wird das Objekt über Heizkörper, die von einer zentralen Ölheizung versorgt werden. Diese wurde regelmäßig gewartet und funktioniert einwandfrei.

Für zukünftige Flexibilität hinsichtlich der Heizung wurde bereits vorgesorgt: Im Jahr 2007 wurde eine Gasleitung ins Haus gelegt, was bei einem möglichen Heizungstausch größtmögliche Anpassungsfähigkeit bietet. Zudem verfügt das Haus über zwei Kaminschächte, von denen einer für die Ölheizung genutzt wird und der andere für die Installation von Holzöfen, wie beispielsweise Schwedenöfen, genutzt werden kann. Die Belüftung des Objektes erfolgt ausschließlich über die Fenster, was eine natürliche und frische Luftzirkulation ermöglicht. Der altersbedingte Instandhaltungstau, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich, wurde bereits in der Preisgestaltung berücksichtigt.

Unser Fazit: Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit in einer äußerst familienfreundlichen Lage von Schwenningen. Ob als Mehrgenerationenhaus, als eigengenutzte Immobilie mit Refinanzierung durch die übrigen Wohneinheiten, oder als Ferien- oder Studentenhaus – die Nutzungsmöglichkeiten sind nahezu grenzenlos. Lassen Sie sich diese einmalige Chance nicht entgehen und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen.

LAGE

BESCHREIBUNG

Schwenningen – 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.















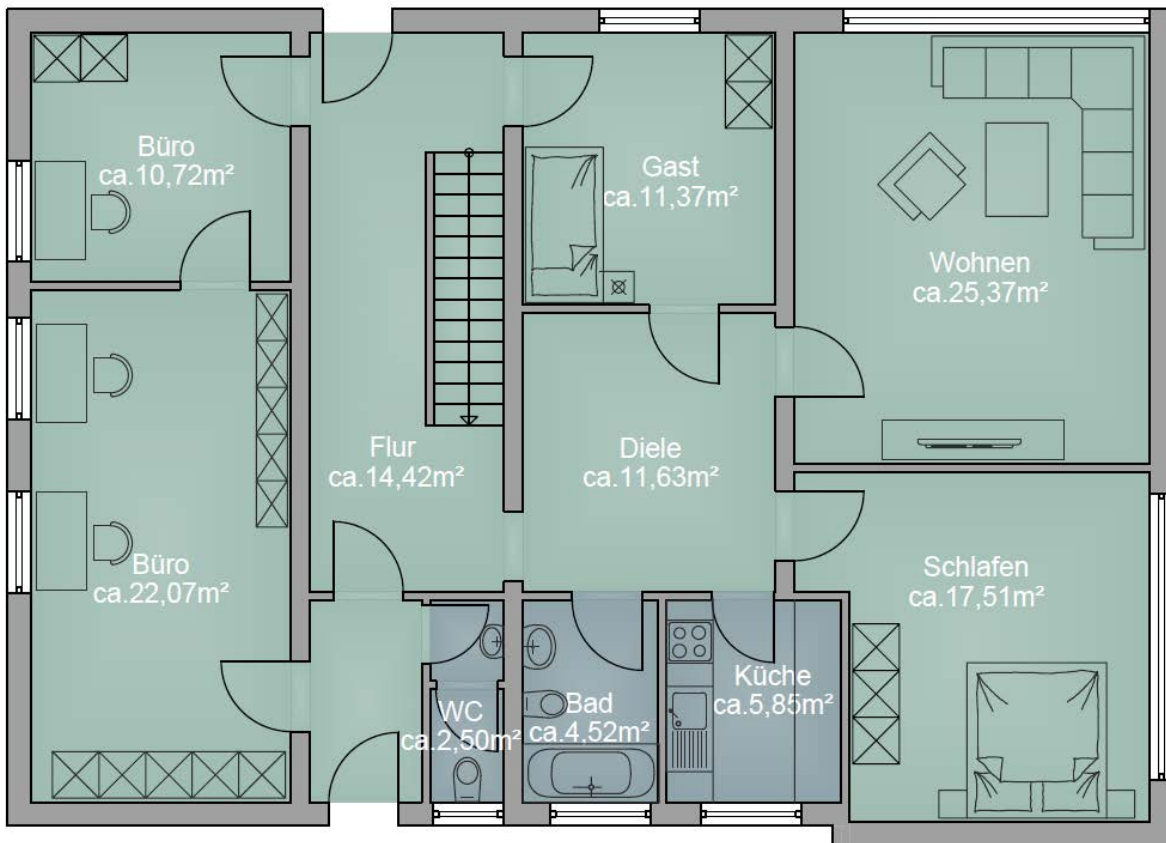




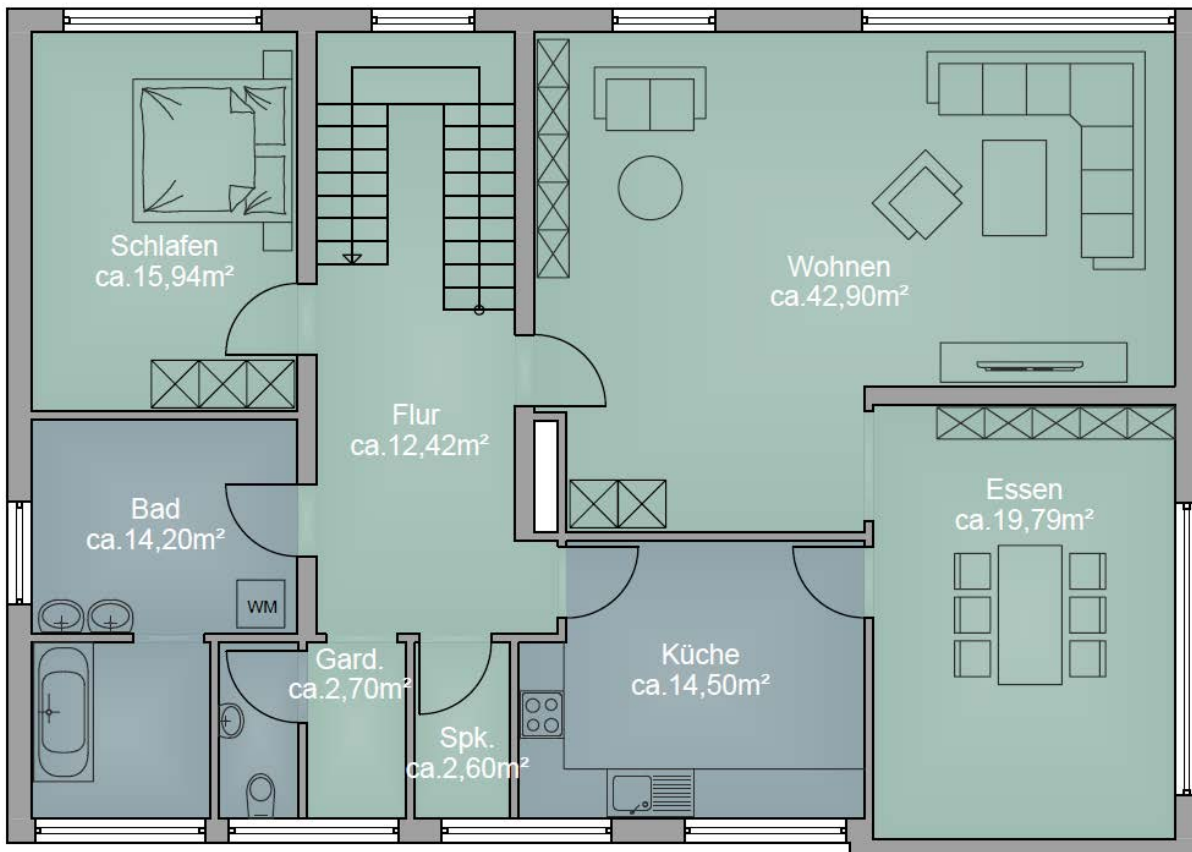


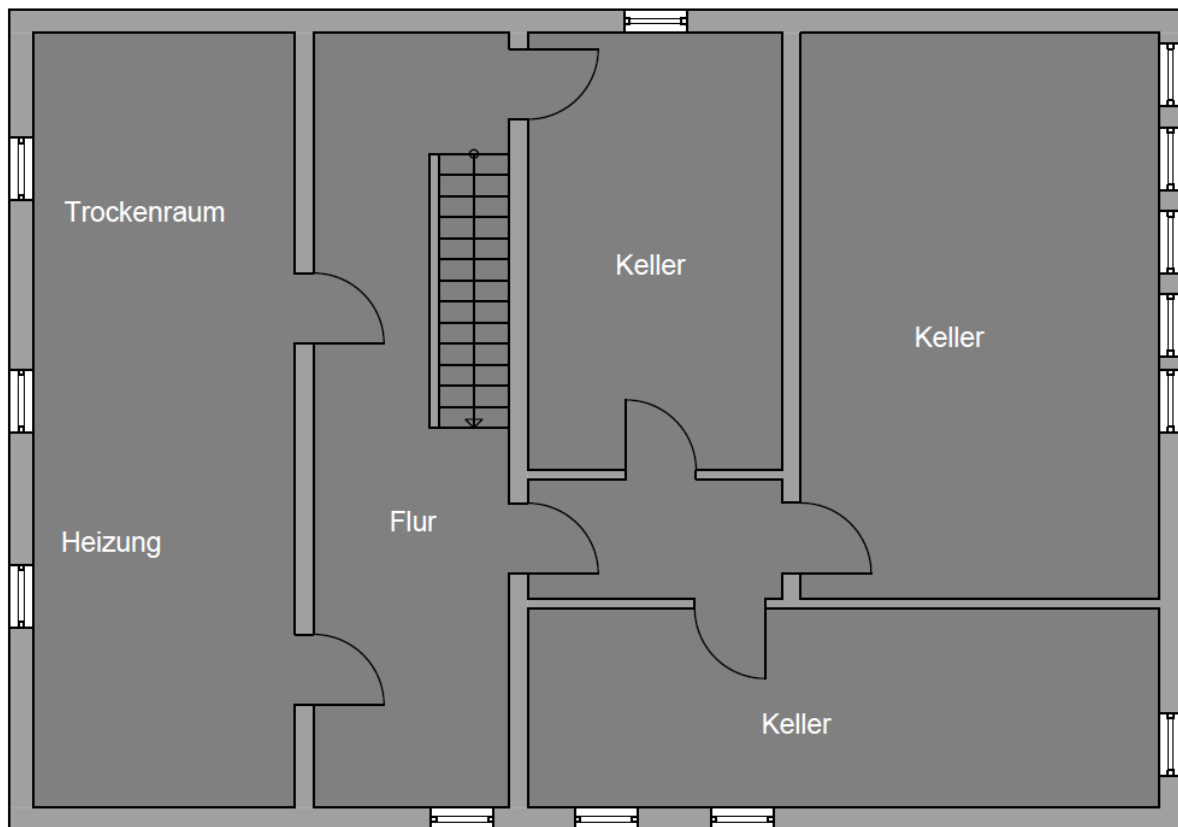
GRUNDRISS

EG



OG





SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

* Grundriss nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

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.



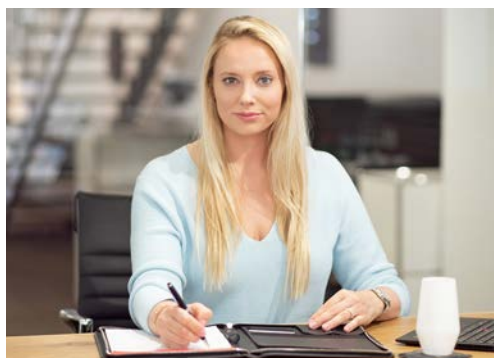
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



MELINA HALLER

VERKAUF & 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



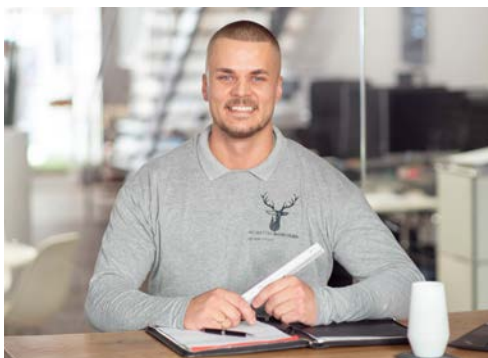
LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



FABIENNE LENOCI

PLANUNG & BAUAUSFÜHRUNG

“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

