

Renditeobjekt zu verkaufen



Wohn- und Geschäftshaus  
mit ausgezeichneten  
Baulandreserven in  
Willaringen-Rickenbach  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

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   |
| Objektbeschreibung     | 6 - 7   |
| Lagebeschreibung       | 7       |
| Grundriss              | 8 - 9   |
| Bilder                 | 10 - 15 |
| Was wir Ihnen bieten   | 16 - 17 |
| Über uns / AGBs        | 18 - 19 |





**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

## HIGHLIGHTS

---



Gesamt-Immobilie mit 1 Hauptgebäude, 1 Nebengebäude (Schopf) und 2 Baulandreserven



EG mit großzügiger Traditionsgaststätte inkl. Küche und Kühlanlagen; OG mit Gästezimmer oder zur Nutzung als Betreiberwohnung; DG vollständig ausgebaut



Großzügige Scheune als Nebengebäude eröffnet zusätzliches Entwicklungspotenzial zur Gesamtnutzung der Immobilie



Zwei Baulandreserven versprechen ideale Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung des gesamten Areals



Ideal geeignet für Projektentwickler oder Eigennutzer zum Betrieb eines lukrativen Bed and Breakfast Angebots mit Gastronomie



Zentrale Lage in der Gemeinde Rickenbach; hohe Attraktivität der Gemeinde mit direkter Nähe zu Bad Säckingen und der Schweizer Grenze



Flughafen Basel in ca. 50 Minuten erreichbar, optimal für Grenzgänger

---

## KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Wohn- und Geschäftsgebäude** aus dem Jahr ca. 1840 mit **ca. 3.600 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksfläche** (Grundstück nur Gasthaus inkl. Scheune ca. 1.500 m<sup>2</sup>; Rest Baulandreserve „Baumischland“)



Große **Gewerbe- und Nutzflächen** mit ca. **450 m<sup>2</sup>**; Ideal als Renditeobjekt oder **Mehrgenerationenhaus** mit Gewerbebetrieb im EG; Scheune als **Eventscheune**



**Instandhaltungsmaßnahmen** wurden fortlaufend ausgeführt; dennoch wurden teilweise notwendige und umfangreiche Sanierung bei der Preisfindung berücksichtigt



**Haustechnik** basierend auf einer Ölzentralheizung aus 2006; das Objekt ist in einem dem Baujahr entsprechenden guten Zustand



Da das Objekt noch nicht von den Grundstücken geteilt ist, besteht eine nahezu **unbegrenzte Möglichkeit** zur weiteren Entwicklung des gesamten Areals



**Kaufpreis: 499.000 €**

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



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Wohn- und Geschäftshaus mit großem Entwicklungspotenzial sowie ausgezeichneten Baulandreserven in Willaringen-Rickenbach zu verkaufen

Das zum Verkauf stehende Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in schöner Lage direkt an der Hauptstraße von der Gemeinde Rickenbach, Willaringen als Teil von Bad Säckingen. Die Lage direkt an der Hauptstraße gewährleistet nicht nur eine perfekte Werbemöglichkeit für Gewerbetreibende, sondern birgt auch ein hohes Entwicklungspotenzial. Das ehemalige Traditionsgastronomiegebäude wartet darauf, von einem neuen Eigentümer mit innovativem Konzept belebt zu werden.

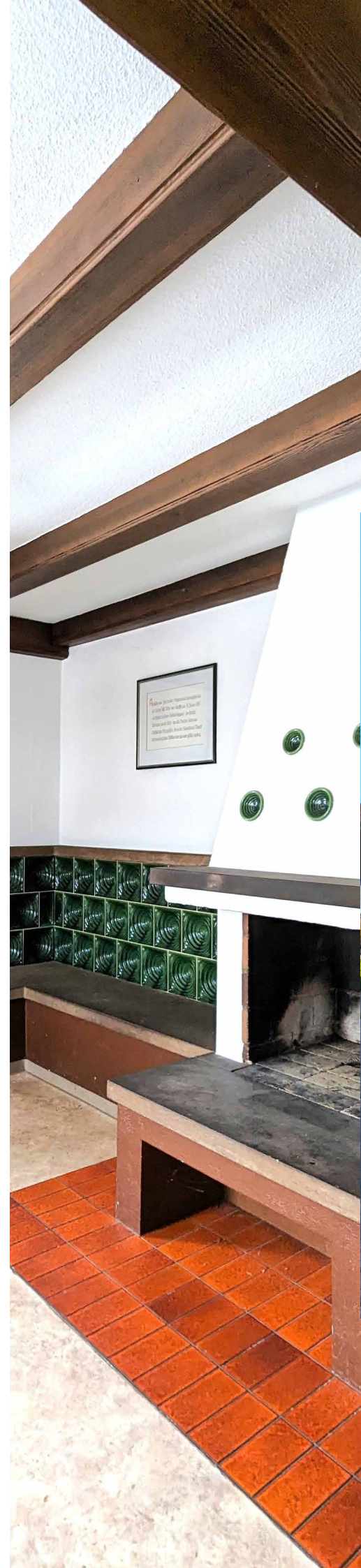
Das Hauptgebäude bietet im Erdgeschoss eine großzügige Gastronomiefläche mit einer gut ausgestatteten Küche inkl. zahlreichen Lager- und Kühlräume. Ein spannender Gewölbekeller bietet zusätzliches Potenzial für die Erweiterung der Betriebsfläche, beispielsweise als Event-Gewölbekeller. Das Obergeschoss sowie das vollständig ausgebaute Dachgeschoss der Immobilie bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Betreiberwohnung oder zur Vermietung im B&B Konzept.

Der angrenzende Schopf eröffnet weitere Entwicklungsmöglichkeiten. Eine Vermietung von PKW Stellplätzen zur Refinanzierung des Gesamtinvestments sowie ein Ausbau einer Event-Scheune sind sicherlich nur einige Möglichkeiten zur nachhaltigen Entwicklung dieses Anbaus. Zusätzlich gehören Baulandreserven mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Grundfläche zum Areal.

Die vorliegende Immobilie kann in ihrer Gesamtheit erworben werden, da keine Teilungserklärung existiert. Eine Teilung des Gebäudes und des Baulands ist möglich und kann weitere Refinanzierung zum Gesamtinvestment bringen. Dies bedeutet eine hohe Flexibilität und eröffnet vielfältige Möglichkeiten, um den Kauf an die individuellen Anforderungen anzupassen.

Gastronomen finden hier eine einzigartige Chance, die Grundbausubstanz und die erstklassige Lage für ein neues gastronomisches Konzept zu nutzen, sei es ein Gourmetrestaurant oder eine einfache Küche – der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

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





## LAGE

# BESCHREIBUNG

### **Rickenbach in Bad Säckingen – naturnahe Lage mit guter Anbindung in die Schweiz**

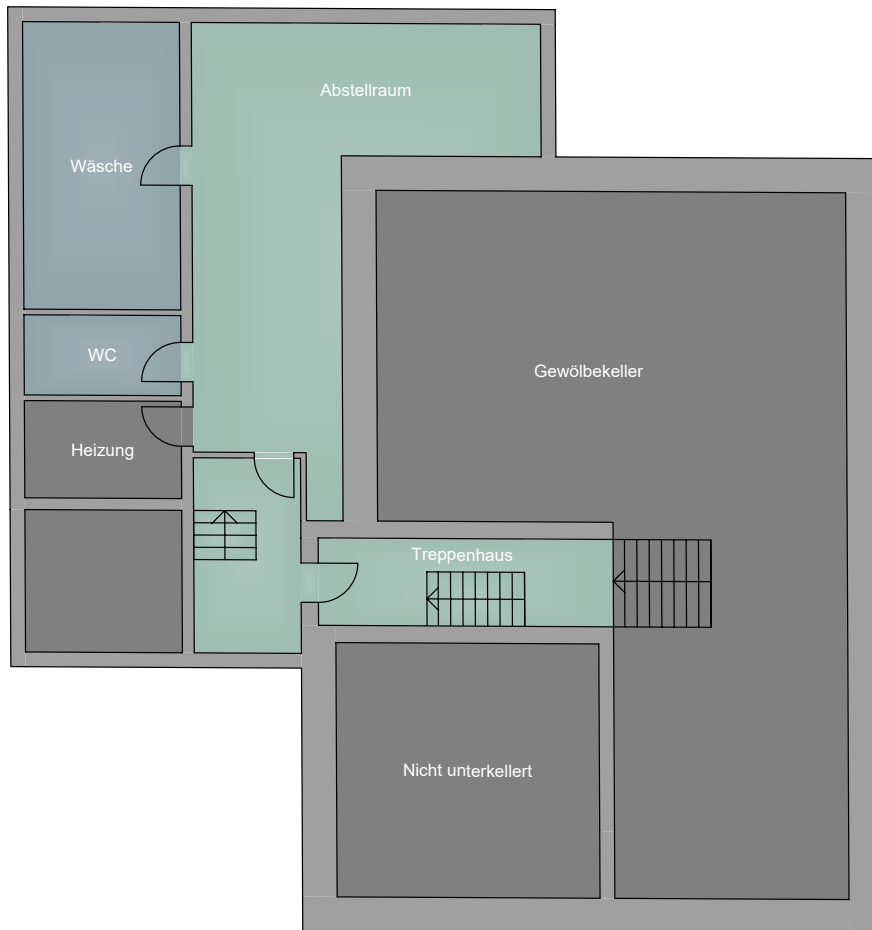
Das Markenzeichen des Hotzenwaldes – der Wechsel von blühenden, saftigen Wiesen und Waldgebieten macht Rickenbach sowohl für Familien mit Kindern bis hin zu älteren Menschen interessant. Ein breites Angebot an Sport- und Freizeittätigkeiten kombiniert mit Ruhe und Erholung machen diesen Ort für jedes Alter interessant. Eine Landschaft für Kenner – abseits des Massentourismus!



*“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”*

# GRUNDRISS

UG



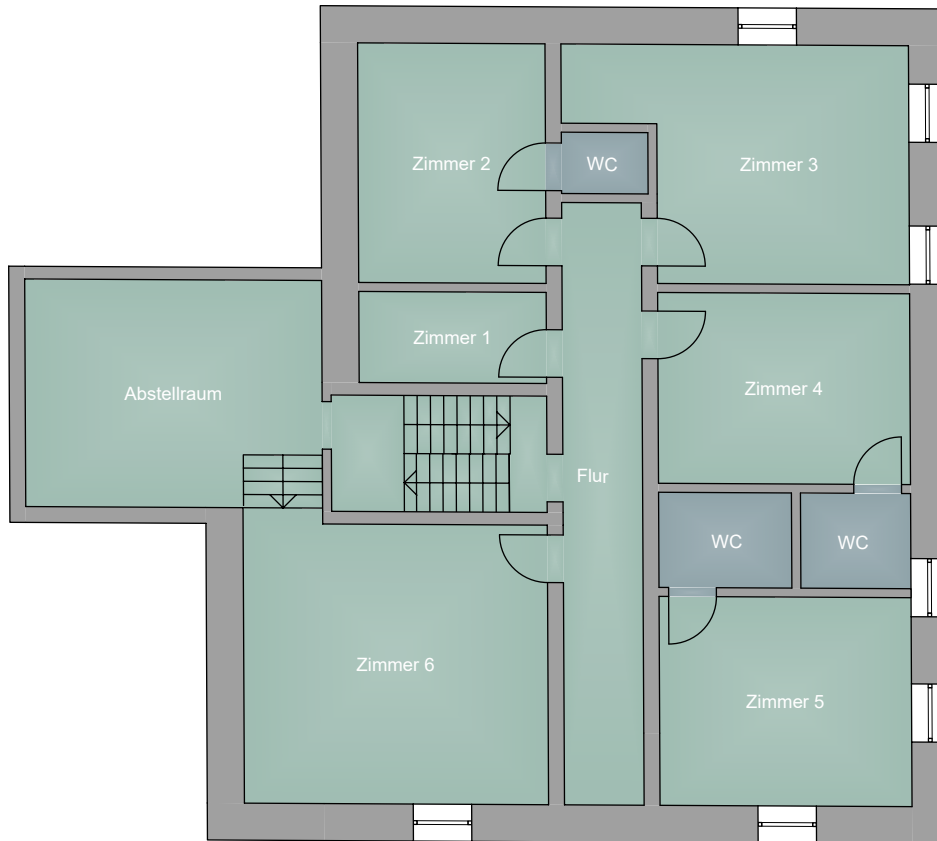
EG



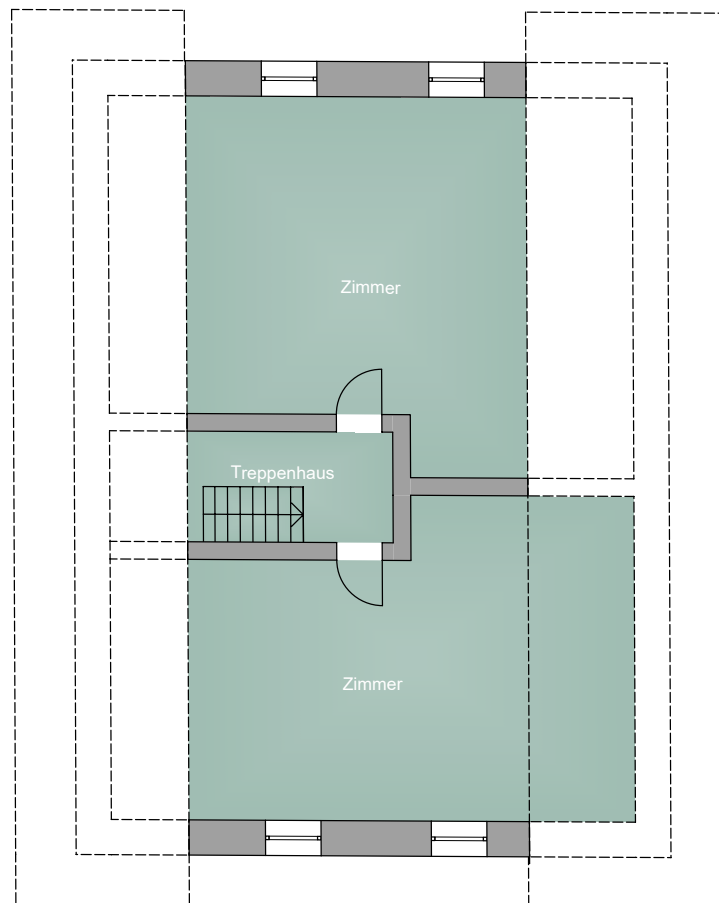


# GRUNDRISS

OG



DG



\* Grundrisse 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.



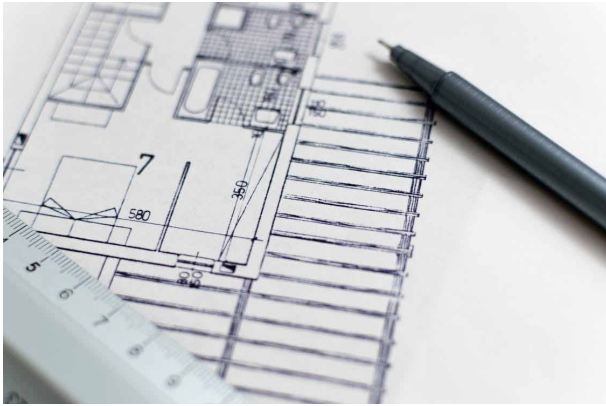
## Facility Management Beratung

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**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

IMMOBILIENWIRT DIA



**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

## 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

