

Geschäftshaus zu verkaufen

Einzigartiges Geschäftshaus
im Herzen der Innenstadt
von Schwenningen
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien VS GmbH

Bickenstraße 7

78050 Villingen-Schwenningen

www.schlatter-immobilien.de

Telefon: + 49 7721 29 69 280



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 – 5
Objektbeschreibung	6
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 – 15
Was wir Ihnen bieten	16 – 17
Über uns / AGB	18 – 19



HIGHLIGHTS



Renommiertes ,Geschäftshaus in bester Lage von Schwenningen



Vollständig projektierte Immobilie bestehend aus großzügiger Gewerbe- einheit; 9 Wohnungen, 2 Penthouse- Apartments, Tiefgaragenstellplätze



Baugenehmigung inkl. Umnutzungs- genehmigung von Büro zu Wohnen bereits positiv



Attraktive Fördermöglichkeiten in Form einer Sonder-Abschreibung; Zuschussmöglichkeit der Stadt sowie KfW Darlehen



Sowohl für Betreiber, Projektentwickler als auch für Investoren oder Kapitalanleger geeignet; die Möglichkeiten sind vielfältig



Refinanzierung durch Wiederverkauf der projektierten Wohnungen möglich



Absolute Top Lage von Schwenningen im Zentrum der beliebten und hochfrequentierten Uhlandstraße



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Gesamt aktuell **ca. 1.426 m² Nutzfläche** (**ca. 1955 m² projektiert**) in einem massiv erbautem Gebäude aus dem **Baujahr 1962** mit ca. 506 m² Grundstücksfläche



Großzügige Räumlichkeiten verteilt auf aktuell 4 Stockwerken (Tiefgarage, EG, 1. OG und 2. OG); vorhandene Planung sieht eine Aufstockung auf ein 4. Stockwerk vor



Der **bewusst beibehaltene Leerstand**, ermöglicht dem neuen Eigentümer **volle Freiheit** bei der Umsetzung seiner Wünsche



Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung** mit Radiatoren sowie Warmluftgebläse



SOLL-Miete (status Quo): ca. 131.000 € p.a.
SOLL-Miete (nach Fertigstellung): 304.980 € p.a.



Kaufpreis: 2.490.000 €
(inkl. vollständiger Projektierung)
Courtage: 2,38 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Attraktives Geschäftshaus in bester Lage der Schwenninger Innenstadt zu verkaufen!

Dieses einzigartige Geschäftshaus, ehemals bekannt als Sporthaus Müller, bietet dem künftigen Eigentümer ein enormes Potenzial. Mitten in der belebten Fußgängerzone von Schwenningen gelegen, eröffnet sich hier die Chance für Betreiber, Investoren oder Kapitalanleger, ein lukratives Geschäft aufzubauen oder weiterzuentwickeln.

Das Gebäude präsentiert sich mit bereits abgeschlossener Projektierung, was für den neuen Besitzer eine direkte Umsetzung seiner Pläne ermöglicht. Geplant sind sowohl bauliche Modernisierungen im Innen- als auch im Außenbereich, inklusive einer sorgfältig durchdachten Haustechnik. Alle erforderlichen Genehmigungen und Informationen für die geplante Investition liegen bereits vor, sodass einem erfolgreichen Voranschreiten nichts im Wege steht.

Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, das Gebäude durch die Aufteilung in zwei Gewerbeeinheiten weiter zu optimieren. Zusätzlich ist bereits die Umwandlung der oberen Etagen in Wohnraum genehmigt, inklusive der geplanten Aufstockung für zwei Penthouse-Apartments. Diese Entwicklung könnte bis zu 11 Wohnungen schaffen und bietet somit ein enormes Vermietungspotenzial.

Die geplante Umgestaltung des Untergeschosses zu einer hochwertigen Tiefgarage sorgt für ausreichend Parkmöglichkeiten, was sowohl für Geschäftskunden als auch zukünftige Mieter von großem Vorteil ist. Unter Berücksichtigung dieser Modernisierungsmaßnahmen steigt die potenzielle Jahresmiete dieses Objekts auf etwa 304.980 €.

Die geplanten Investitionen in Höhe von ca. 2,5 - 3 Millionen Euro werden diesem Objekt neuen Glanz verleihen und es zu einem wahren Leuchtturmprojekt in Schwenningen machen.

Unser Fazit: Egal ob Sie Betreiber oder Investor sind, hier eröffnet sich eine faszinierende Möglichkeit für eine lohnenswerte Investition mit vielversprechender Zukunft. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und entdecken Sie das Potenzial dieses einzigartigen Geschäftshauses!



LAGE

BESCHREIBUNG

Schwenningen: Wo Tradition auf Moderne trifft

Schwenningen, ist eine charmante Studentenstadt in der wunderschönen Region Schwarzwald-Baar. Gelegen im Südwesten Deutschlands.

Verkehrstechnisch ist Schwenningen bestens angebunden. Die Autobahnen A81 und A864 bieten eine schnelle Anbindung an andere Städte in der Region, während der Bahnhof Schwenningen eine bequeme Zugverbindung bietet. Sowohl Ärzte, Schulen und sogar eine Universität machen Schwenningen zu einem vielseitigem Ort.

Insgesamt ist Schwenningen eine Stadt, die mit ihrem reichen kulturellen Erbe, ihrer modernen Infrastruktur und ihrer natürlichen Schönheit gleichermaßen beeindruckt. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Tradition und Innovation, die Schwenningen zu einem einladenden und lebendigen Ort für Bewohner und Besucher macht.



















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.



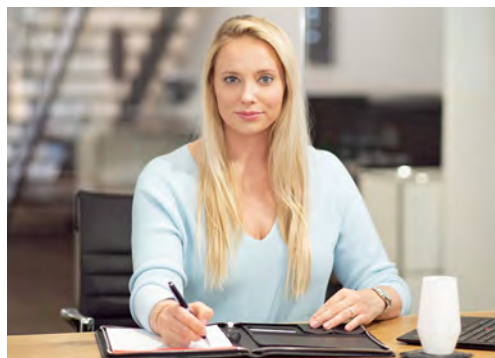
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



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



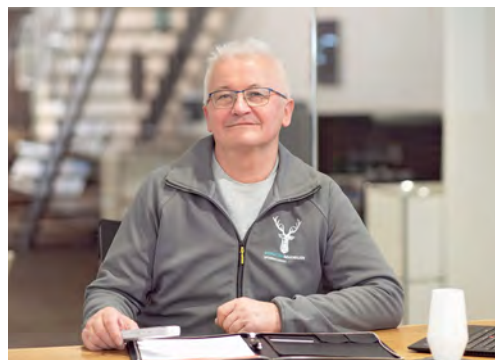
LEONIE LORENZ

BACK OFFICE & MARKETING



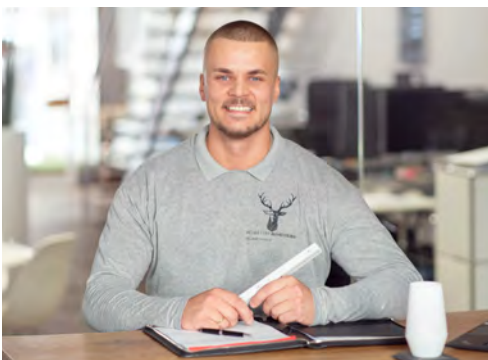
HAJO BÖHM

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



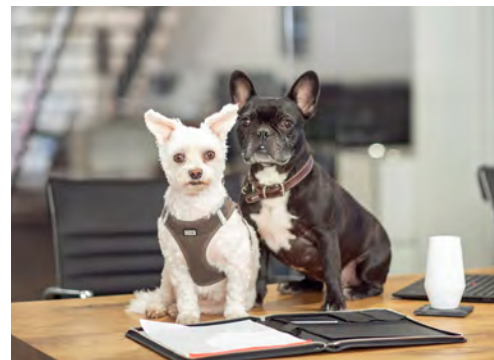
KAZIMIERZ MROCZKA

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 VS GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 3 Monats (netto-) Kaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt. 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 VS GmbH, Bickenstraße 7, 78050 Villingen ; 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 VS GmbH Bickenstraße 7, 78050 Villingen; 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 VS GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien VS 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



Bickenstraße 7 - 78050 - Villingen
Kaiserstraße 60 - 79761 Waldshut



+49 (0) 7721 29 69 280
+49 (0) 7751 929 90 50



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

