

Renditeobjekt zu verkaufen

Historisches Geschäftshaus  
in zentraler Lage von  
Tiengen zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH  
Amthausstr. 3  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7751 929 90 50





**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

## 360° IMMOBILIEN SERVICE

Mehr als nur ein Makler – aber warum? Neben den klassischen Maklertätigkeiten bieten wir zahlreiche weitere Dienstleistungen an. Bei einem Verkauf von gebrauchten Immobilien erstellen wir bspw. auf Basis unseres bautechnischen und ökonomischen Knowhows **individuelle Sanierungskonzepte**.

Hierfür wird die konkrete Immobilie im Detail geprüft und der bestehende **Instandhaltungstau** ermittelt. Es wird transparent aufgezeigt, welche Instandhaltungskosten in den nächsten Jahren auf den neuen Eigentümer zukommen können. Wir unterscheiden dabei zwischen technisch notwendigen Maßnahmen (bspw. Ersatz einer alten Gaszentralheizung) und optionalen Maßnahmen (bspw. Ersatz einer alten Einbauküche). Sowohl die **Kaufpreisermittlung** als auch die notwendigen **Gesamtinvestitionskosten** sind dadurch für alle Beteiligten nachvollziehbar und **übersichtlich in unseren Exposés dargestellt**.

Durch unser starkes und regionales Netzwerk an Handwerkern können wir zudem **alle notwendigen Sanierungsmaßnahmen von der Planung bis zur Ausführung aus einer Hand anbieten**. Transparenz, Kostensicherheit und hohe Qualität bei der Ausführung stellen wir durch die notwendige Baubetreuung und Kontrolle unserer Subunternehmer sicher und sind für alle Themen stets der Hauptansprechpartner für unsere Auftraggeber.

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
<hr/>	
Objektbeschreibung und Flächenbeschreibung	6 - 7
<hr/>	
Bilder	8 - 15
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
<hr/>	
Über uns / AGB's	18 - 19
<hr/>	



## HIGHLIGHTS



Historisches Gesamtobjekt mit toller Außenwirkung im Herzen der hoch frequentierten Fußgängerzone von Tiengen



Große Arkaden Schaufensterfront für eine perfekte Sichtbarkeit der Auslage



4 PKW Stellplätze unmittelbar hinter dem Gebäude in der Parallelstraße zur Fußgängerzone



Großer Gewölbekeller in hervorragendem Zustand, perfekt für eine Einzelhandelsfläche oder als Eventfläche nutzbar



Ideal für Eigennutzer oder Projektentwickler



Hohes Entwicklungspotential durch unterschiedliche Umsetzungsmöglichkeiten



Bekannte grenznahe Einkaufsstadt mit sehr hoher Kaufkraft mit historischem Ortskern



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS



# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Denkmalgeschütztes** Wohn- und Geschäftshaus mit **Einzelhandelsfläche** verteilt auf 3 Ebenen sowie 1 Wohneinheit mit gesamt ca. 610 m<sup>2</sup> Fläche zzgl. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie 275 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche



**Hohes Vermietungspotential** - Top geeignet für **Einzelhandel** sowie für hochwertige **Dienstleistungen**



**Funktionale Gebäudetechnik** bestehend aus einer ausgelagerten Gaszentralheizung inkl. zentraler WW aufbereitung, effizienter Beleuchtungstechnik, Lüftungsanlage sowie einem Lastenaufzug



Sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Projektentwickler und Investoren** geeignet, einfacher Ausbaustandard



Hohes **Ausbau- und Entwicklungspotenzial** von aktuell ungenutzten Flächen



**Kaufpreis:**  
**1.449.000 €**  
zzgl. 1,79% Käuferprovision  
inkl. 19% MwSt.

## OBJEKT

# BESCHREIBUNG

### Historisches Geschäftshaus im Herzen von Tiengen mit großem Vermietungs- und Entwicklungspotential.

Dieses historische und denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus in absoluter Top Lage von Tiengen bietet eine besondere Gelegenheit sowohl für Investoren und Projektentwickler als auch für Eigennutzer. Das zum Verkauf stehende Objekt verfügt neben einer sehr bekannten und lukrativen Gewerbeeinheit, auch über 4 PKW Stellplätze in der Parallelstraße zur Fußgängerzone.

Ursprünglich wurden Teile des Gebäudes im 16. Jahrhundert erbaut und wohl in den 1950´er bis 1980´er Jahren nach und nach mit den Nachbargebäuden zum heutigen Gesamtobjekt baulich zusammengeführt.

Das seit dem Jahre 1897 als "Feinkost Wagner" bekannte Traditionsgeschäft, verfügt über eine großzügige Arkaden Schaufensterfront für eine perfekte Auslage der Waren. Sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich lassen sich Waren dadurch ästhetisch und verkaufsfördernd präsentieren. Eine moderne und teilweise modulare Beleuchtungstechnik sorgt zudem für ein besonderes Wohlfühlambiente im Inneren der Räumlichkeiten. Die Ladenfläche erstreckt sich über 3 Stockwerke und bietet auf ca. 610m<sup>2</sup> ein tolles Einkaufserlebnis. Besonders hervorzuheben ist der sehr gut erhaltene Gewölbekeller, welcher eine äußerst einladende zusätzliche Verkaufs- oder Eventfläche bietet. Zudem verfügt die gesamte Fläche sowohl über 2 Küchen- bzw. Thekenbereiche als auch über einen großen Dachstuhl, der hervorragend als Lager genutzt werden kann. Alle Ebenen der Ladeneinheit inkl. Dachstuhl und Keller sind mit einem funktionalen Lastenaufzug erschlossen. Somit ist ein effizienter Warentransport zwischen den Stockwerken sicherstellt. Die sehr ansprechende und praktisch ausgelegte Grundrissgestaltung eignet sich ideal für eine Einzelhandelsnutzung. Zusätzlich bietet sie aber auch anderen Konzepten eine lukrative Umsatzmöglichkeit. Eine Gastronomienutzung wäre unter Umständen ebenso denkbar. Über die Parallelstraße ist eine Warenanlieferung problemlos möglich.

Dieses Objekt bietet dem neuen Eigentümer viele Nutzungsmöglichkeiten. Als reine Ladenfläche vermietet, könnten die Investitionskosten für den Kauf refinanziert werden. Weiterhin bietet diese Einheit eine tolle Gelegenheit um Wohnraum und Gewerbeflächen unter einem Dach unterzubringen. Denkbar wäre auch eine bauliche Trennung der einzelnen Stockwerke für die Nutzung verschiedener Mietinteressenten wie bspw. für Büros. Unter Berücksichtigung etwaiger Sonderabschreibungen im Bereich der Denkmalschutzsanierung ergeben sich hier ebenfalls lukrative Geschäftsmöglichkeiten für den neuen Eigentümer.





# OBJEKT- UND LAGE

## BESCHREIBUNG

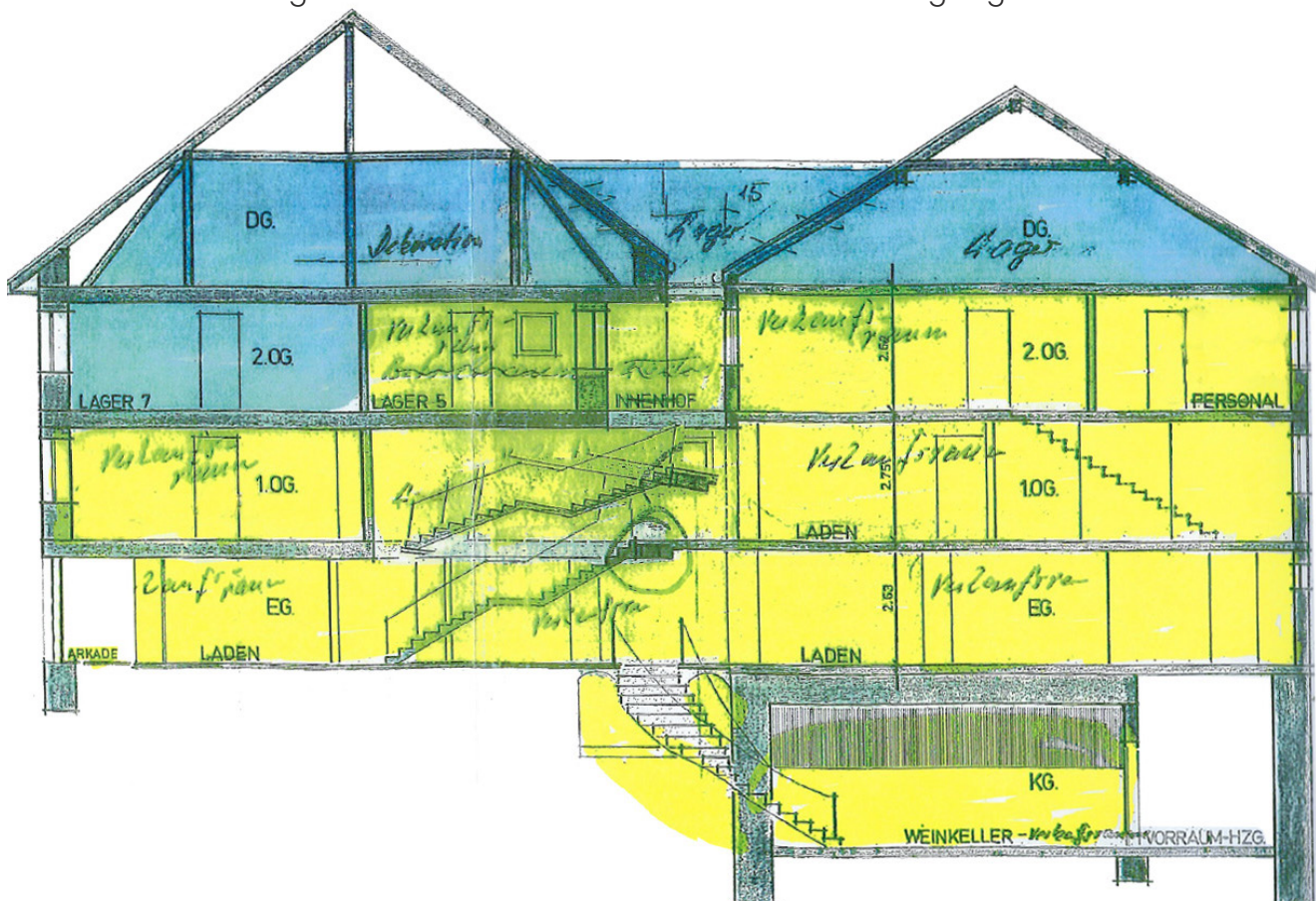
Bautechnisch ist das Gesamtobjekt in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Beheizt wird das Gebäude durch eine im Nachbargebäude stehende Gaszentralheizung welche zeitnah durch eine neue Therme im Hauptgebäude ersetzt werden sollte. Die zentrale Warmwasseraufbereitung ist dabei bereits im angebotenen Objekt platziert. Langfristig sollten ebenso die Elektrounterverteilung sowie die Fenster erneuert bzw. ausgetauscht werden.

Seit dem Ursprungsbaujahr wurden zahlreiche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen durchgeführt. In den letzten 15 Jahren wurde bspw. die gesamte Beleuchtung im EG und teilweise 1. und 2. OG ersetzt, sowie die Fassade neu gestrichen und verbessert. Die im 3. Stock befindliche Kunststoff Lichtkuppel wurde ebenfalls erneuert. Der vorhandene Instandhaltungsstau wurde in der Preisgestaltung berücksichtigt.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Hier erhält der neue Eigentümer eine großzügige Immobilie mit einer durchdachten Architektur in absoluter Toplage. Viel Potential, einem dem Alter entsprechenden Instandhaltungsstau und eine lukrative Möglichkeit auf eine solide Rendite.

### Tiengen – Eine Stadt mit historischer Innenstadt nahe der Schweizer Grenze

Mit knapp 8.000 Einwohnern ist Tiengen gemeinsam mit Waldshut die größte Stadt im Landkreis und zugleich kulturelles Zentrum aller umliegenden Gemeinden. Die historische Innenstadt bietet den Menschen alles was man benötigt. Neben zahlreichen Einkaufsläden sind eine Vielzahl an Restaurants und Cafés vorhanden. Von der Vorschule bis zum Gymnasium wird das gesamte Bildungsangebot abgedeckt. Sowohl per PKW als auch mit Bus und Bahn ist Tiengen bestens erreichbar. Die ärztliche Versorgung ist ebenfalls exzellent.







Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Kellertreppe	Stein
Dachkonstruktion	Holz, Satteldach
Dachdeckung	Tonziegel
Fenster	Holzfenster, Schaufensterfront Aluminium
Markise	3 Stück in den Arkaden
Haustechnik	
Zentralheizung	Gas (Gastherme ausgelagert im Nachbargebäude)
Warmwasseraufbereitung	Zentral (500l)
Heizart	Heizkörper, Lüftung
Belüftung	Belüftungsanlage im EG vorhanden
Wasserenthärtungsanlage	Nein
Elektronterverteilung	Renovierungsbedürftig
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	Ursprünglich 16. Jahrhundert - Bauliche zusammenführung mehrerer Gebäude zw. 1950 - 1980
Anzahl Einheiten	1
Anzahl Geschosse	3
Laden- und Wohnfläche gesamt	Ca. 610 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Ca. 200 m <sup>2</sup>
Grundstückgröße	Ca. 275 m <sup>2</sup>
Parkplätze	4 (müssen grundbuchtechnisch noch geteilt werden)
Gebäudeversicherung	1547,62 € / p.a.
Grundsteuer	2.002,27 € / p.a.





















# WAS WIR IHNEN BIETEN



## Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. **Als Verkäufer entscheiden Sie dabei selbst, ob wir eine Maklerprovision von Ihnen erhalten und wie hoch diese ausfällt.** Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus.



## 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“).



## Professionelle Immobilien Bewertung

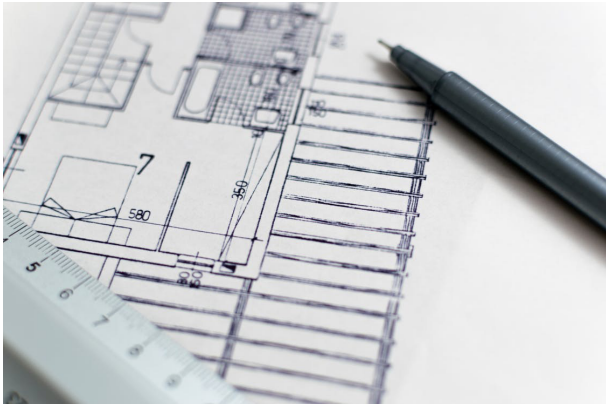
Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.



## 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

# SCHLATTER IMMOBILIEN

## UNSER PROFIL

Michael Schlatter hat zunächst Immobilientechnik und Immobilienwirtschaft an der Universität Stuttgart mit den Schwerpunkten Bauphysik, Baubetriebslehre sowie Immobilienbewertung studiert. Anschliessend hat sich der junge Diplom-Wirtschaftsingenieur der Beratungsfirma Valteq GmbH als Consultant in den Bereichen Technische Due Diligence Prüfung, Projektmanagement und Immobilienprojektentwicklung angeschlossen.

Nach zwei Jahren verlegte Michael Schlatter seinen beruflichen Schwerpunkt in die Schweiz und begann im Real Estate und Facility Management Consulting bei der RESO Partners AG in Zürich. Nach mehr als zwei erfolgreichen Jahren bei der RESO Partners AG hat sich Michael Schlatter dazu entschlossen ein Stellenangebot in der Geschäftsleitung der Abt. Betrieb der ETH Zürich anzunehmen. 2018 gründete Michael Schlatter die OS Real Estate GbR mit dem Sitz in Klettgau Deutschland. Die Schwerpunkte der Firma lagen dabei auf der klassischen Vermarktung und Vermittlung von Immobilien sowie auf der Beratung von Bauherren und Investoren. Aufgrund der starken Nachfrage und des ständig wachsenden Auftragsvolumens in den Regionen Waldshut-Tiengen, Hochrhein und Hochschwarzwald, hat sich Michael Schlatter 2019 dazu entschieden, die OS Real Estate GbR aufzulösen und mit der Schlatter Immobilien GmbH und seinen innovativen und professionellen Mitarbeitern den nächsten Schritt zu gehen.

Die Schlatter Immobilien GmbH soll dabei für einen verlässlichen und professionellen Partner im Bereich des klassischen Maklergeschäfts sowie in den Bereichen Verwaltung von Gewerbeimmobilien, Bauprojektmanagement und Immobilien Projektentwicklung stehen. Dieses ganzheitliche Immobilienbüro mit Sitz in der Amthausstraße in Waldshut hat sich hohe Ziele gesteckt und möchte zukünftig sowohl für private Verkäufer und Vermieter als auch für Immobilien Profis die erste Adresse am Hochrhein werden. Kurzum, Schlatter Immobilien - spürbar anders!"

Die Schlatter Immobilien GmbH soll dabei für einen verlässlichen und professionellen Partner im Bereich des klassischen Maklergeschäfts sowie in den Bereichen Verwaltung von Gewerbeimmobilien, Bauprojektmanagement und Immobilien Projektentwicklung stehen. Dieses ganzheitliche Immobilienbüro mit Sitz in der Amthausstraße in Waldshut hat sich hohe Ziele gesteckt und möchte zukünftig sowohl für private Verkäufer und Vermieter als auch für Immobilien Profis die erste Adresse am Hochrhein werden. Kurzum, Schlatter Immobilien - spürbar anders!"



**MICHAEL SCHLATTER**

GESCHÄFTSFÜHRER, DIPL.-WIRT.-ING.



**DAVIDE ROSATO**

IMMOBILIENMAKLER - MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

MARKETING UND BACKOFFICE

*"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 1,5 % zzgl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 1 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 GmbH, Amthausstr. 3, 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 Amthausstr. 3, 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



Amthausstr. 3  
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



[info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

