

Zentrales Wohn- und
Geschäftshaus als solide
Kapitalanlage in Grießen
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Amthausstr. 3
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
Bilder	8 - 13
Grundriss	14-15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19



HIGHLIGHTS



Vollvermietete Kapitalanlage in Bestlage von Gießen



Zwei sehr großzügige Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit mit langfristigem Mietverhältnis



Offene und großzügige Grundrissgestaltung für gut vermietbare Mietflächen



Teilsaniertes Objekt mit 3 PKW Stellplätzen sowie separaten Eingängen von Wohn- und Gewerberäumen



Individuelle Nutzungsmöglichkeiten; als Kapitalanlage zur Fixvermietung, oder als Refinanzierung der eigengenutzten Wohnung



Großes Wertsteigerungspotential sowohl innen als auch außen



Hohe Attraktivität der Gemeinde Klettgau nahe der Schweizer Grenze (optimal für Grenzgänger)



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



2 Wohnungen sowie
1 Gewerbeeinheit mit gesamt ca. **366 m²**
Mietfläche sowie **292 m² Grundstücksfläche**



Ursprungsbaujahr **1850**; **Umbau 1954**
sowie **Anbau 1980**



Haustechnik basierend auf einer
Gaszentralheizung mit zentraler
Warmwasseraufbereitung und
Radiatoren in den Räumen



Ein dem Alter entsprechender
Instandhaltungsstand sowie teilweise
bereits durchgeführte Modernisierungen
aus den letzten Jahren (Teilw. neue
Elektroinstallationen, WC-Anlage)



3 PKW-Stellplätze direkt am Gebäude
vorhanden



Kaufpreis: 549.000 €
zzgl. 2,38 % Käuferprovision
inkl. 19 % MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Zentrales Wohn- und Geschäftshaus als solide Kapitalanlage in Gießen zu verkaufen.

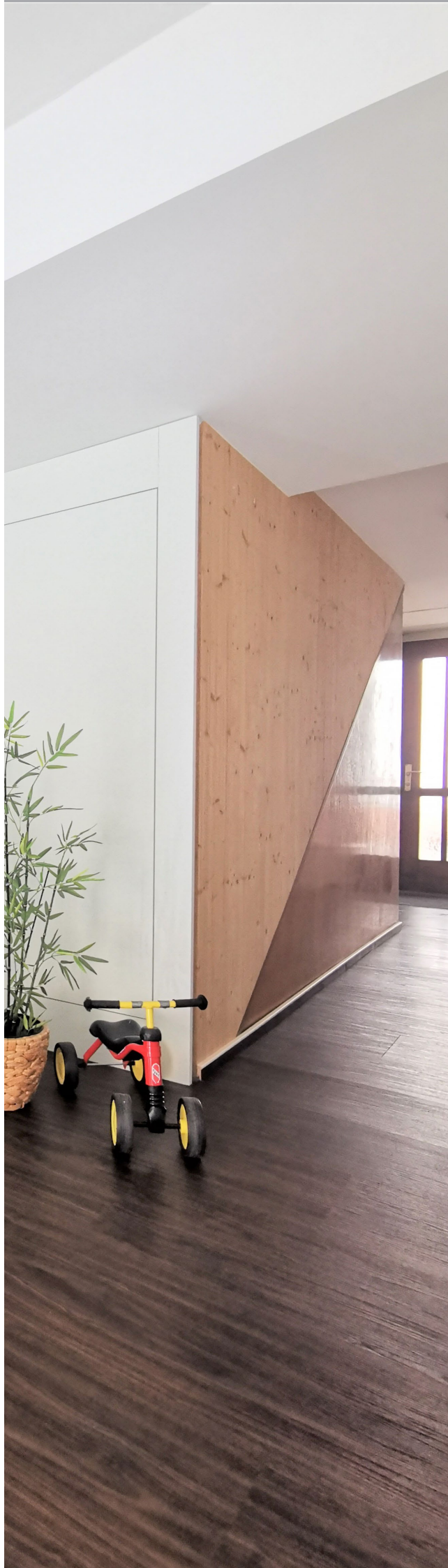
Das zum Verkauf stehende Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage von Gießen. Sowohl die Gewerbeeinheit als auch die zwei Wohnungen sind langfristig vermietet und sorgen für beständige Mieteinnahmen.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss wurde 2021 umfassend saniert. Größtenteils wurden die Sanierungen von der Mieterin selbst umgesetzt. Unter anderem wurde die Elektroinstallation erneuert, eine behindertengerechte WC-Anlage installiert sowie eine gesamte Oberflächen-sanierung durchgeführt. Diese erst kürzlich umgesetzten Sanierungsmaßnahmen zeugen von einem langfristigen Mietwunsch der aktuellen Mieterin und tragen zudem maßgeblich zur Wertsteigerung des Gebäudes bei. Durch die Eigeninitiative der Mieterin kann von einem langfristigen Anmietungswunsch ausgegangen werden.

Über einen separaten Eingang auf der Rückseite des Gebäudes gelangt man durch ein gemeinsames Treppenhaus zu den zwei Mietwohnungen. Im Obergeschoss befindet sich eine helle 5 Zimmerwohnung mit ca. 128 m². Diese Wohnung bietet durch Ihren Schnitt genügend Platz für eine 5-Köpfige Familie. Ein großes Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und ein Balkon machen die Wohnung für eine vielfältige Nutzerschicht attraktiv. Die darüberliegende Dachgeschosswohnung bietet auf 4 Zimmern ca. 110 m² Platz und spricht ebenfalls eine breite Zielgruppe an. Beide Wohnungen sind vermietet, wobei zusätzliches Potenzial hinsichtlich einer Mietoptimierung besteht. Vor dem Gebäude befinden sich 3 PKW Stellplätze, wovon ein Stellplatz aktuell einer Wohnung zugeteilt ist. Zwei weitere sind der Gewerbeeinheit zugeteilt. Der Gewölbekeller ist aufgrund der Zugänglichkeit ausschließlich der Gewerbeeinheit zugordnet.

Bautechnisch ist das Gesamtobjekt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Die bestehenden Holzfenster sind teilweise aus dem Ursprungsbaujahr und sollten zeitnah getauscht werden. Eine Sanierung der Oberflächen sowie eine Installation von Elektrounterverteilungen in den Wohnungen ist ebenfalls zu empfehlen. Des Weiteren ist eine Sanierung der Außenfassade sowie eine Dachsanierung ratsam. Der vorhandene Instandhaltungsstau wurde dabei in der Preisgestaltung berücksichtigt.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Für Kapitalanleger bietet diese Immobilie eine stabile Renditemöglichkeit. Durch eine nachhaltige Anpassung der IST Miete, bietet dieses langfristig vermietete Objekt in Bezug auf die Rendite zusätzliches Optimierungspotenzial.



IMMOBILIEN DATENBLATT & LAGE BESCHREIBUNG

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Dachkonstruktion	Satteldach
Fenster	Holz 2-fach verglast (vereinzelt Kunststoff 2-fach verglast)
Rolläden	EG: Unterputz-Rollläden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
Belüftung	Über die Fenster
Generelles	
Baujahr	ca. 1850, 1954, 1980 Umbau
Anzahl Wohnungen	2
Anzahl Gewerbe	1
Wohnfläche gesamt	Ca. 366 m ²
Grundstücksgröße	Ca. 292m ²
Grundsteuer	280,56 € p.a.
Gebäudeversicherung	971,62 € p.a. (Gesamtgebäude)

LAGE BESCHREIBUNG

Klettgau – eine attraktive Gemeinde nahe der Schweizer Grenze

Mit knapp 1.900 Einwohnern ist Griesen der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Klettgau. Seine traditionelle Funktion als Marktflecken reicht bis in das 16. Jahrhundert zurück. Der alte dörfliche Ortskern ist nach einer umfassenden Dorfsanierung zu neuem Glanz erstrahlt. Durch Bus und Bahn ist Griesen gut an den regionalen Personennahverkehr angebunden. Alle übergeordneten Behörden, die weiterführenden Schulen und die Fachärzte der Umgebung sind somit ebenso problemlos erreichbar wie die naheliegende Schweiz.





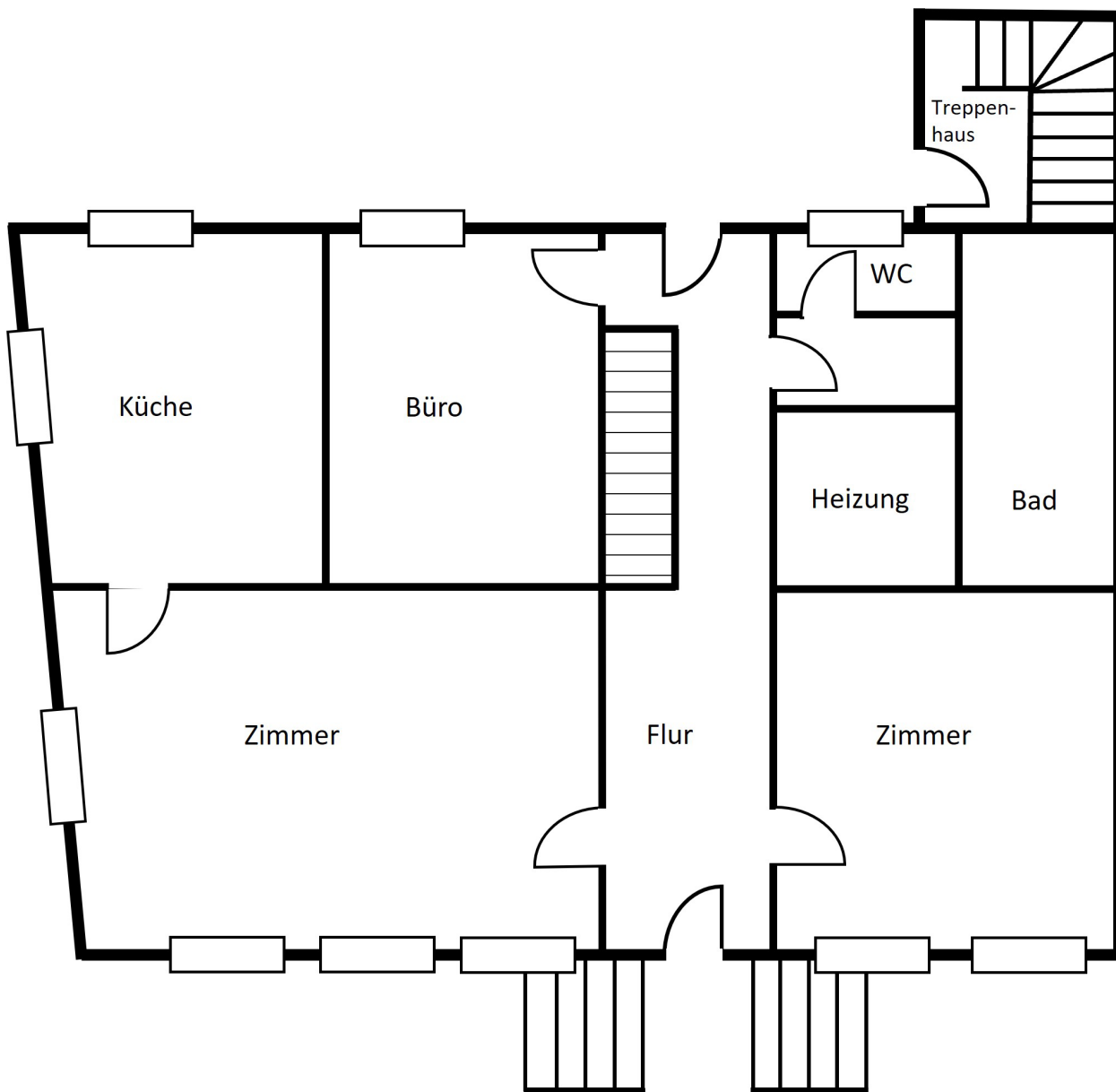






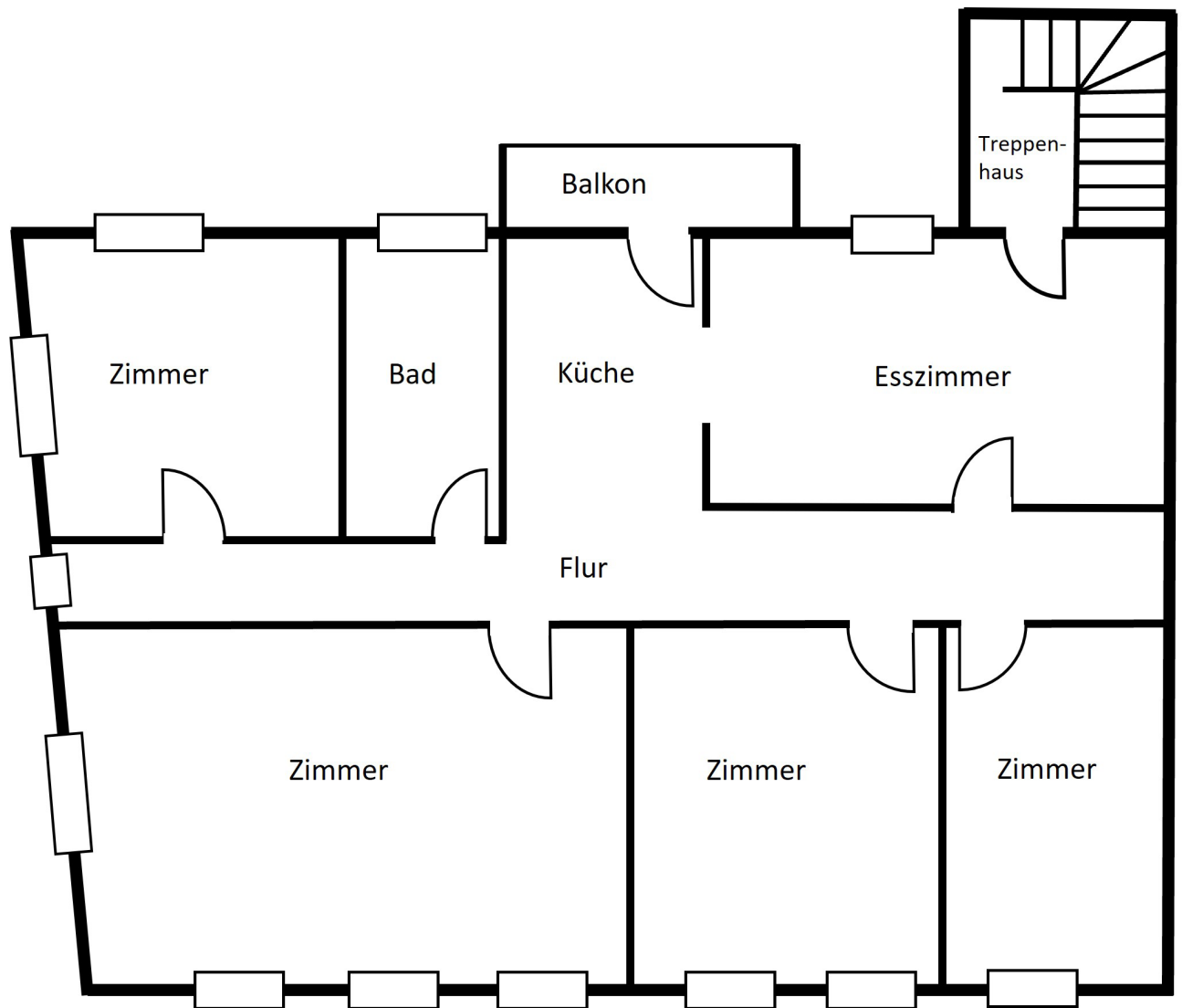


ERDGESCHOSS



*GRUNDRISSE NICHT MASSSTABGETREU, KEINE HAFTUNG FÜR FLÄCHENANGABEN

OBERGESCHOSS



*GRUNDRISSSE DES DACHGESCHOSSES NICHT VORHANDEN

*GRUNDRISSSE NICHT MASSSTABGETREU, KEINE HAFTUNG FÜR FLÄCHENANGABEN

WAS WIR IHNEN BIETEN

11



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.

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.

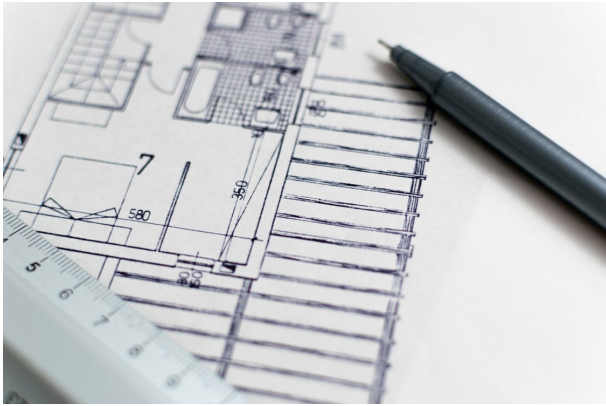


Facility Management Beratung

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

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!“



MICHAEL SCHLATTER

GESCHÄFTSFÜHRER, DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO

LEITER VERTRIEB UND FINANZIERUNG



LINA SAUER

IMMOBILIENVERWALTUNG & 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 diesem Objekt 2 % zzgl. 19% 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 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 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



Amthausstr. 3
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



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



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

