

Sanierungsobjekt zu verkaufen

Sanierungsbedürftiges
Mehrfamilienhaus mit großem
Entwicklungspotenzial
in TOP Lage von St. Blasien
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

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
Immobilienblattdatenblatt	7
Bilder	8 - 17
Grundriss und Lagebeschreibung	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGB's	22 - 23



HIGHLIGHTS



Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in bester Lage von St. Blasien mit Sichtbezug zur Alb



Hohes Ausbau- und Entwicklungspotenzial von aktuell ungenutzten Flächen



Perfekt als Investment Projekt geeignet oder als langfristiges Investment als Mehrfamilienhaus oder zur Ferienvermietung



Flexible Raumaufteilung möglich, verteilt auf 3 Ebenen mit zusätzlichem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss



Ein Umbau zum Hotel oder als Ferienwohnungsobjekt ist durch den lukrativen Tourismus im Hochschwarzwald sehr interessant



Hohe Attraktivität der Gemeinde St. Blasien im traumhaften Schwarzwald nahe der Schweizer Grenze



Flughafen Basel/Zürich ist in ca. 60 - 70 Minuten erreichbar, optimal für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Mehrfamilienhaus aus den 1920`er Jahren (genaues Baujahr in Abklärung) **inkl. Anbau aus 1952** mit **ca. 1.133 m² BGF (Bruttogeschossfläche)** sowie **ca. 3.025 m³ BRI (Brutto Raum Inhalt)** verteilt auf **4 Ebenen** und einer **Grundstücksfläche von ca. 718 m²**



Große Wohn- und Nutzflächen bieten individuelle Nutzungsmöglichkeiten



Haustechnik basierend auf einem zentralen **Stückholzofen** inkl. großem Pufferspeicher für die Warmwasseraufbereitung



Eine zwingend **notwendige und umfangreiche Sanierung** wurde bei der Preisfindung berücksichtigt



Vielfältige **Nutzungsmöglichkeiten**, ob als **Mehrfamilienhaus** oder **zur Umnutzung als Hotel** bzw. als **Investment Projekt** oder als **Wohnanlage für Gastarbeiter**; vieles ist möglich



Kaufpreis: 380.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus mit großem Entwicklungspotenzial in Top Lage von St. Blasien zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich direkt an der Hauptstraße der sehr beliebten Gemeinde St. Blasien. Es bietet den neuen Eigentümern neben einer perfekten Werbemöglichkeit durch den direkten Sichtbezug, gleichzeitig einen erholsamen Rückzugsort in direkter Nähe zum Fluss Alb. Dieses sanierungsbedürftige Mehrfamilienhaus bietet Investoren und Projektentwicklern eine Vielfalt an Möglichkeiten.

Das Baujahr dieser massiv erbauten Immobilie wird auf die 1920´er Jahre geschätzt. Die Bruttogeschossfläche von ca. 1.133 m² erstreckt sich über 4 Ebenen und birgt ein großes Potenzial in Bezug auf eine bauliche Umstrukturierung des Gesamtobjektes. Aus der genannten BGF geht ein Bruttorauminhalt von ca. 3.025 m³ hervor, welcher weiter ausgebaut werden kann. Das Dachgeschoss ist aktuell nicht ausgebaut, kann aber vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung durch den Einsatz von vollflächigen Dachgauben Elementen zu weiterem Wohnraum umgenutzt werden. Weiteres Optimierungspotenzial würde eine Erhöhung der Wohnfläche durch das Errichten einer Stahlbalkonanlage mit sich bringen. Die Grundstücksfläche mit ca. 718 m² ist ausreichend dimensioniert und ermöglicht die Planung von PKW Stellplätzen unter Berücksichtigung des eingetragenen Wegerechts für eines der benachbarten Grundstücke.

Für Projektentwickler bietet dieses Gebäude eine einmalige Chance sich die gute Grundbausubstanz sowie die hervorragende Lage zunutze zu machen. Ob Mehrfamilienhaus, Vermietung von Ferienwohnungen oder Hotel - hier ist vieles Denkbar.

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



Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Holzfenster 2-fach verglast
Rollläden	keine
Haustechnik	
Heizung	Holzheizung
Heizart	Radiatoren
Sonstiges	
Baujahr	Ca. 1920´er (Anbau aus 1952)
Anzahl Einheiten gesamt	6 (auf 8-12 erweiterbar)
Nutzfläche	Ca. 100 m ² BGF
Parkplätze	In direkter Nähe des Gebäudes
Bruttogrundfläche	Ca. 1.133 m ²
Bruttorauminhalt	Ca. 3.025 m ³

LAGE BESCHREIBUNG

St. Blasien – eine attraktive Gemeinde im Schwarzwald!

Nur wenige Kilometer südlich des Feldbergs liegt der schöne und idyllische Luftkurort St. Blasien. Mit knapp 4000 Einwohnern ist das Dorf im Südschwarzwald eine bekannte Anlaufstelle für den Schwarzwaldtourismus. Besonders bekannt ist St. Blasien durch den ansässige Dom sowie das Kolleg, welches über die Grenzen sogar international bekannt ist. Pure Entspannung findet man ebenso in den nahe gelegenen Wäldern, Wiesen und Bergen. Bekannt ist der Luftkurort auch bei Wintersport- und Wanderfreunden. St. Blasien verfügt über eine ländliche, aber gute Infrastruktur. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergrippe sowie eine Schule sind ausreichend erreichbar.









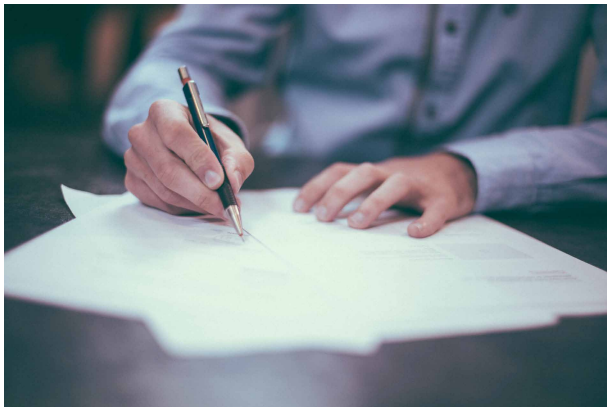








WAS WIR IHNEN BIETEN



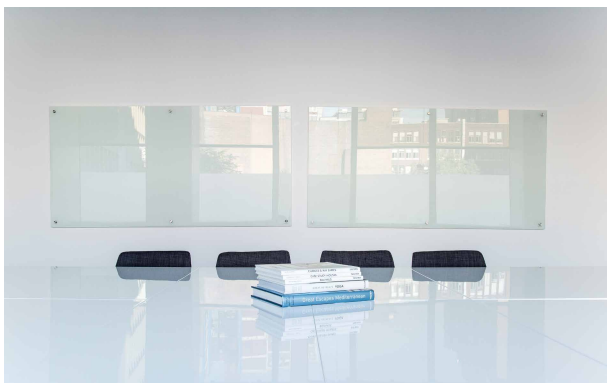
Vermietung und Verkauf von Immobilien

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.



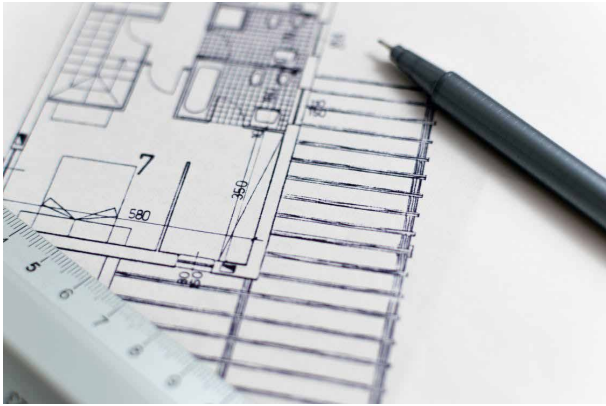
Facility Management Beratung

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“).



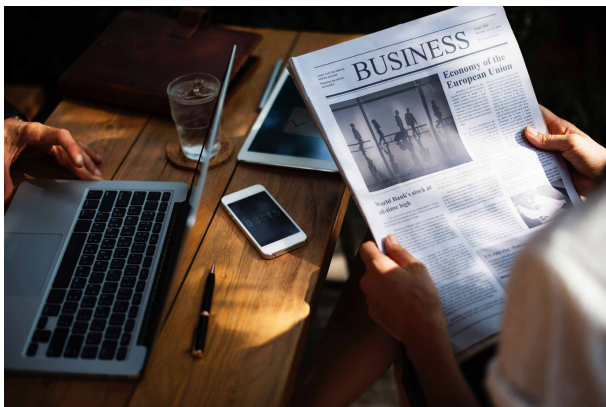
Finanzierungsvermittlung

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

LEITER VERTRIEB & MARKETING



LINA SAUER

IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

MARKETING & BACKOFFICE



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER, DIPL. BAU ING.



MARTIN COUSY

LEITUNG HAUSWARTUNG



SIMON JENKE

BAULEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES

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



Kaiserstraße 60
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



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



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

