

Wohn- und Geschäftshaus  
zu verkaufen

Historisches Wohn- und  
Geschäftshaus im Zentrum  
der Waldshuter Innenstadt  
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

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6 - 7
Flächenaufteilung und Grundrisse	8 - 9
Immobilienblattdatenblatt	10 - 11
Bilder	12 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGB's	22 - 23



## HIGHLIGHTS

---



Historisches Wohn- und Geschäftshaus aus dem frühen 17. Jahrhundert mit Denkmalschutz



Vollständig unterkellertes Objekt mit vollständig sanierter Bau- und Haustechnik



Sehr gute Bausubstanz sowie hochwertig materialisierte Wohnungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit



Große überdachte Balkonanlage mit aufwendig sanierter Denkmalfassade



Moderner Personenaufzug, welcher von beiden Gebäudeseiten zugänglich ist und alle Wohngeschosse erschließt



1 langfristig vermietete Gewerbeeinheit sowie 6 hochwertig sanierte Mietwohnungen mit ansprechender Grundrissgestaltung



Absolute Top Lage von Waldshut mit einer soliden Rendite und langfristigem Optimierungspotenzial



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Denkmalgeschütztes** Wohn- und Geschäftshaus mit **1 Einzelhandelsfläche** mit ca. 150 m<sup>2</sup> Mietfläche (EG) und **6 Wohneinheiten** mit gesamt ca. 504 m<sup>2</sup> Wohnfläche (1. OG/2. OG/DG), Grundstück ca. 254 m<sup>2</sup>



Durchdachte Grundrissgestaltung der Wohnungen; **größtenteils mit Balkon bzw. Dachterrasse**, alle Wohnungen mit Waschmaschinenanschluss sowie neutral weiß gehaltene Küchen inkl. Spülmaschinen



**Neue Gaszentralheizung** aus 2021 mit Radiatoren in den Räumen sowie **zentraler Warmwasseraufbereitung**



**Ausgebautes** und **gedämmtes** Dachgeschoss, durchgehende **Brandschutzwände** auf beiden Gebäudeseiten sowie **2-fachverglaste** Holzspaltenfenster



**2007 - 2009 erfolgte eine erstklassige Kernsanierung** (komplette Strangsanierung, neue Elektrounterverteilung, neuer Personenaufzug, Neuaufbau Dachgeschoss, Installation Gaszentralheizung, neue Fenster und Türen sowie alle Innenausbauten)



**Kaufpreis: 1.850.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### **Hochwertig saniertes und denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Waldshut zu verkaufen.**

Dieses historische und denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus in absoluter Top Lage von Waldshut bietet eine besondere Gelegenheit für Investoren und Kapitalanleger. Das zum Verkauf stehende Objekt verfügt neben einer sehr hochwertig ausgebauten und langfristig vermieteten Gewerbeeinheit, auch über sechs stilvolle Stadtwohnungen.

In den Jahren 2007 - 2009 wurde das Gebäude vollständig kernsaniert und befindet sich nun in einem nahezu makellosen Zustand. Ursprünglich wurde ein Teil des Gebäudes im 16. / 17. Jahrhundert erbaut und wohl in den 1920'er Jahren mit dem Nachbargebäude zum heutigen Gesamtobjekt baulich zusammengeführt. Die Trennmauern zu den angrenzenden Nachbargebäuden sind als feuerbeständige Brandschutzwände ausgeführt. Die hochwertige Sanierung wurde von einem renommierten und überregional vernetzten Architekten geplant, überwacht und professionell umgesetzt.

Das Ladengeschäft im Erdgeschoss verfügt über eine großzügige Schaufensterfront für eine perfekte Auslage der Waren sowohl in der Wallstraße als auch im Wallgraben. Eine moderne Beleuchtungstechnik sorgt zudem für ein besonderes Wohlfühlambiente. Die Ladenfläche weist neben einem Büro auch eine Mitarbeiterküche sowie ein WC auf. Diese Einheit ist langfristig an eine sehr zuverlässige Unternehmerin vermietet.

Die über der Ladenfläche liegenden Stadtwohnungen weisen einen durchdachten Grundriss auf und decken durch ihre unterschiedlichen Größen zwischen 41 m<sup>2</sup> und 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine breit gefächerte Zielgruppe über verschiedene Preisklassen ab.

Sowohl über das ansprechend gestaltete Treppenhaus als auch über den modernen Personenaufzug (Zugang sowohl über die Wallstraße als auch über den Wallgraben) gelangt man in die Wohngeschosse. Die denkmalgeschützte Treppenanlage verfügt im 2. OG über einen Lichtschacht mit automatischem Rauchwärmeabzug für eine natürliche Belüftung und Belichtung bzw. zur Entrauchung. Zudem ist der Zugang zur Wallstraße mit einem hochwertigen Einbaumöbel ausgestattet, welches eine Unterbringung aller Mülleimergebände gewährleistet. Ein Großteil der stilvoll gestalteten Stadtwohnungen verfügt dabei über einen eigenen überdachten Balkon oder eine Dachterrasse. Die unterschiedlichen Grundrisse sprechen dabei die unterschiedlichsten Mietinteressenten an und sorgen für einen ausgewogenen Mietermix. Von der 2 Zimmer Single Wohnung bis zur 5 Zimmer Familien Wohnung kann nahezu jede Nachfrage abgedeckt werden.



Alle Wohnungen sind in einem sehr hohen Standard ausgebaut und bestehen sowohl durch Ihre gute Raumaufteilung als auch durch Ihre hellen Räume und werthaltige Materialisierung. Insbesondere die edlen Wandoberflächen mit einem hochwertigen mineralischen Streichputz sowie die in neutralem weiß gehaltenen und maßangefertigten Einbauküchen mit Spülmaschine und Dunstabzug über das Dach, sind dabei hervorzuheben. Allen Wohnungen sind jeweils im Kellergeschoss ein Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss zugeordnet. Ein weiterer Gewölbekeller bietet dabei zusätzlichen Stauraum für den Hausmeister.

Bei einer Vollvermietung liegt die Jahresmiete mit indexierten Mieten bei ca. 66.840 €. Durch eine Optimierung der Mietpreise ist eine Jahresmiete von ca. 80.160 € nachhaltig zu erzielen.

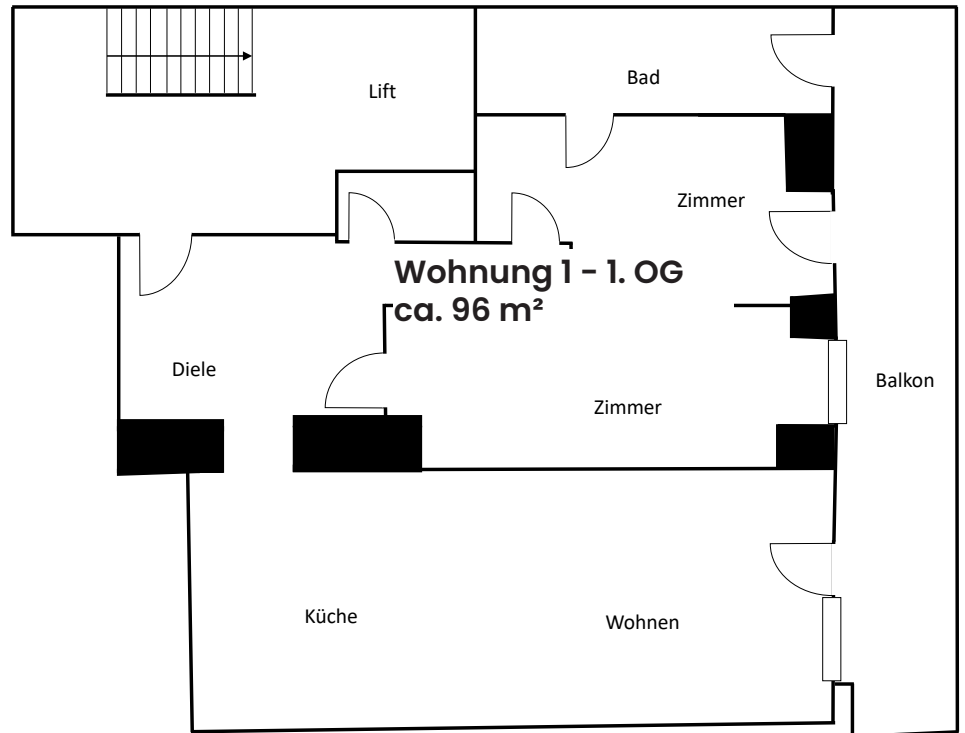
Bei der in den Jahren 2007 - 2009 durchgeführten Komplettsanierung wurde auf jedes Detail geachtet. Alle Abdichtungs- und Entwässerungsmaßnahmen sowie Werkleitungserschliessungen (inkl. Fernwärme) wurden an der Fassadenschnittstelle umgesetzt bzw. vorbereitet. Insbesondere im Bereich der Haustechnik sowie beim energetischen Standard der Gebäudehüllflächen (Fassade, Dach, Fenster) wurde darauf geachtet, dass das Objekt den höchsten Ansprüchen an einen langfristigen Lebenszyklus entspricht. Darüber hinaus wurde durch die Installation eines Glasfaseranschlusses eine zukunftsfähige Internetgeschwindigkeit sichergestellt. Zudem erfolgte eine vollständige Strangsanierung der Wasser- und Abwasserleitungen. Die Elektrounterverteilung wurde komplett erneuert. Dabei wurde viel Wert auf einen hohen elektrischen Installationsgrad für eine maximale Möblierungsflexibilität gelegt. Die komplexe Technik der Aufzugsanlage inkl. Notfallsprechanlage wurde dabei ebenfalls in das Elektrokonzept integriert. Eine neue Gaszentralheizung wurde 2021 installiert. Eine umfassende Dokumentation (Planunterlagen, Schemata) liegt sowohl physisch als auch digital vor. Das gesamte Objekt kann somit übersichtlich und wirtschaftlich effizient betrieben werden.

<b>Mieteinnahmen</b>	<b>IST</b>	<b>SOLL*</b>
Einheit 1	1.500 €	1.950 €
Einheit 2	695 €	860 €
Einheit 3	635 €	720 €
Einheit 4	990 €	1.160 €
Einheit 5	475 €	550 €
Einheit 6	865 €	990 €
Einheit 7	410 €	450 €
Miete p.a.	<b>66.840 €</b>	<b>80.160 €</b>

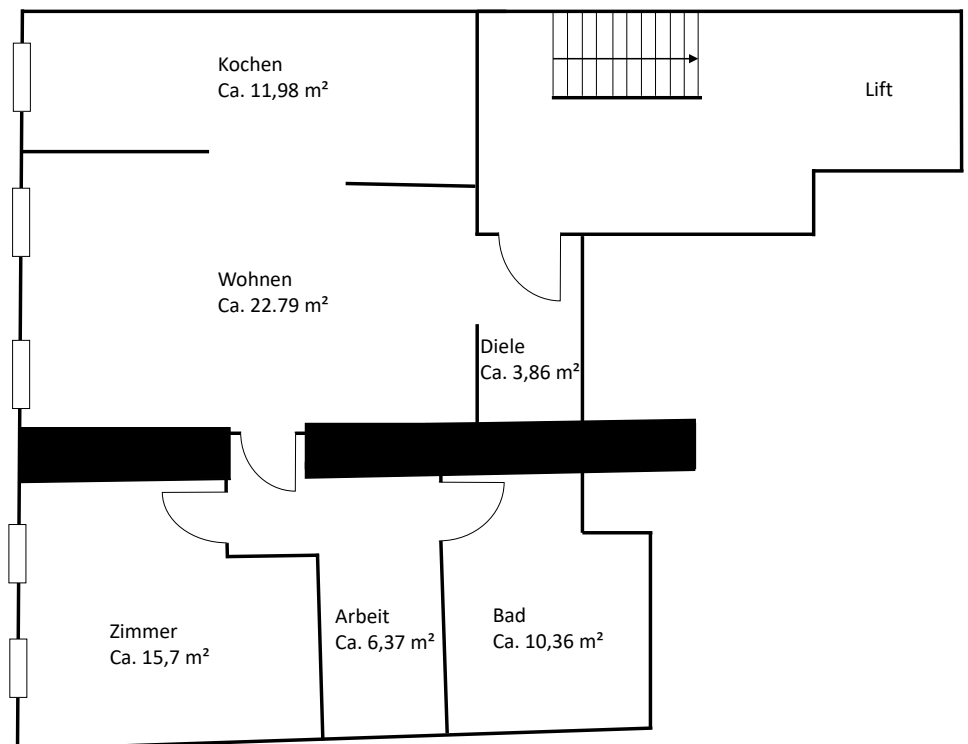
\* Wohnungsentwicklung ortsübliche Vergleichsmiete

# FLÄCHENAUFTEILUNG UND GRUNDRISSSE

Wohnung 1  
1. OG ca. 96 m<sup>2</sup>

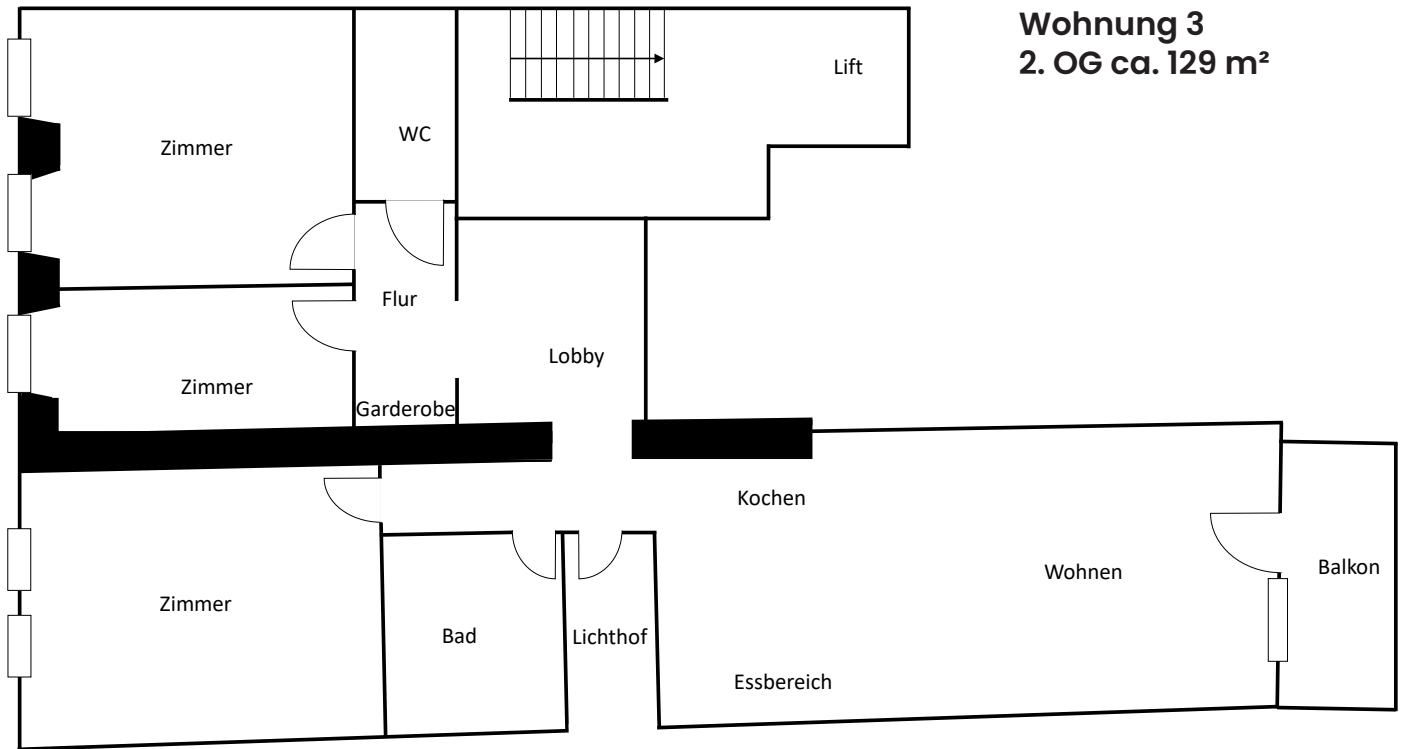


Wohnung 2  
1. OG ca. 80 m<sup>2</sup>

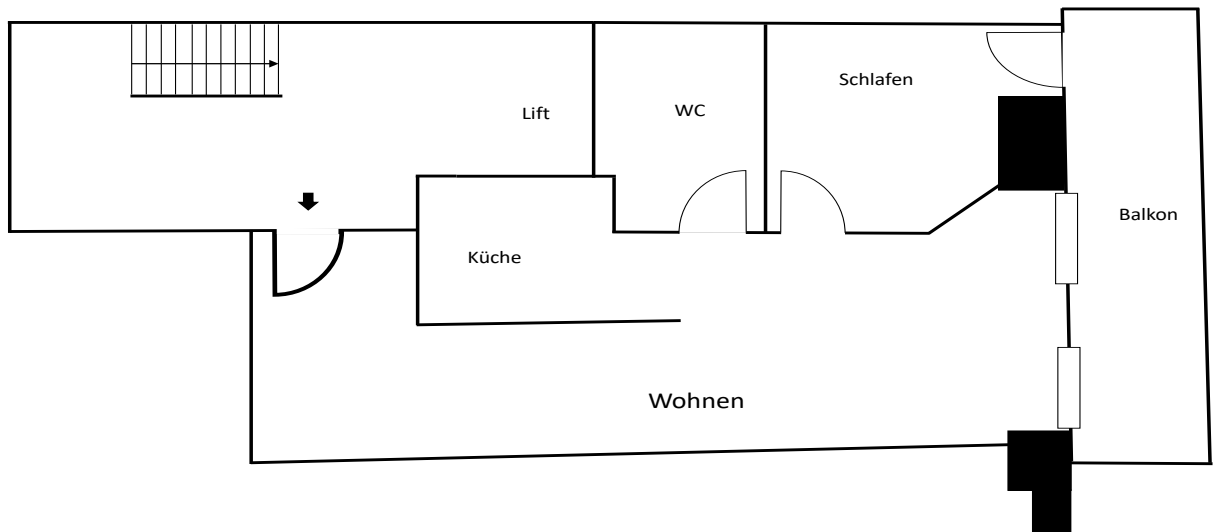




**Wohnung 3**  
2. OG ca. 129 m<sup>2</sup>

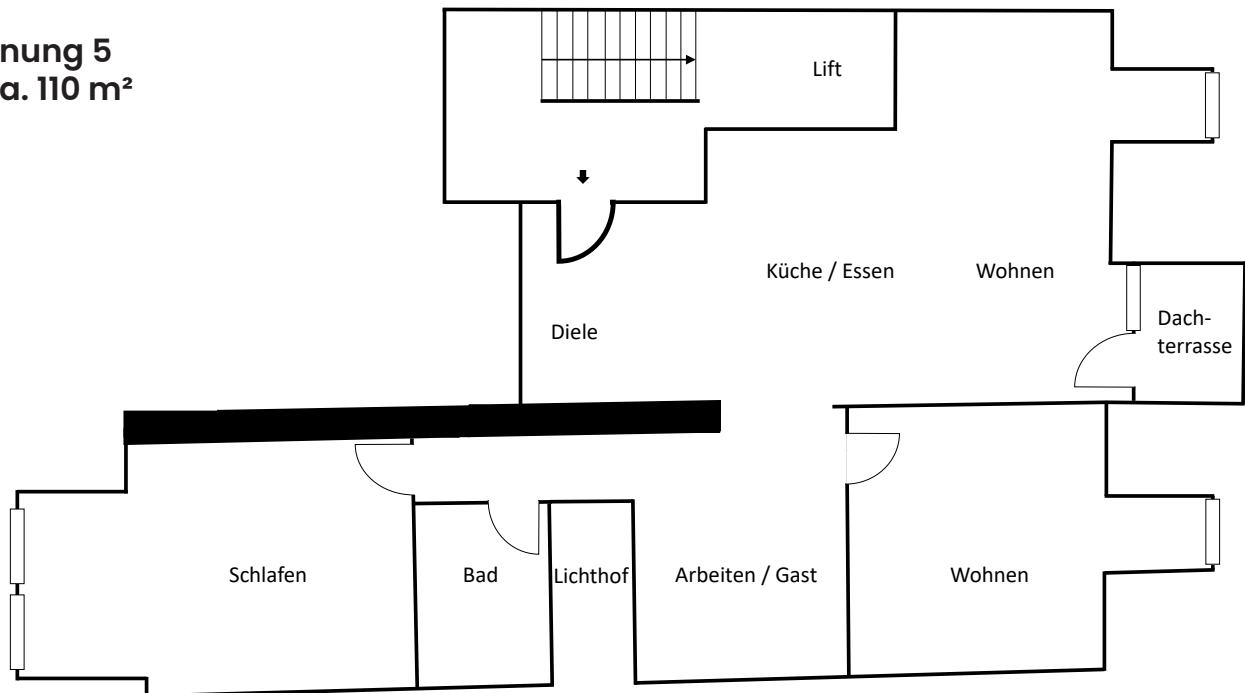


**Wohnung 4**  
2. OG ca. 50 m<sup>2</sup>

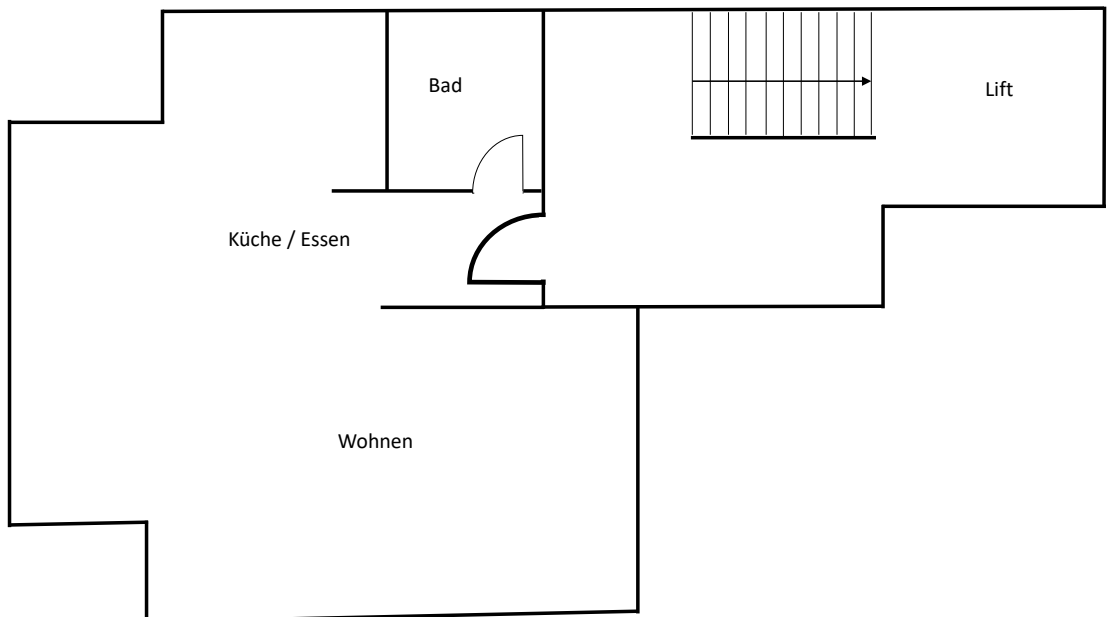


# FLÄCHENAUFTEILUNG UND GRUNDRISSSE

Wohnung 5  
DG ca. 110 m<sup>2</sup>



Wohnung 6  
DG ca. 41 m<sup>2</sup>



# Immobilien Datenblatt

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Außenwände	ca. 50 cm Mauerwerk
Treppe im Treppenhaus	Holz
Kellertreppe	Stein
Dachkonstruktion	Holz, Satteldach inkl. Gauben
Dachdeckung	Tonziegel
Fenster	2 fach verglaste Holzfenster mit Sprossen
Beschattung	Jalousien, innenliegend (Seite Wallstraße) Außenliegende Rolladenkästen (Seite Wallgraben)
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung aus 2021
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
Belüftung	Über die Fenster
Wasserenthärtungsanlage	Nein
Elektronterverteilung	2008/2009 erneuert
Überwachungsanlagen	Kabelvernetzte Brandmeldeanlage in Teilabdeckung des Treppenhauses ohne Aufschaltung zur Feuerwehr
TV/Internet	Kabel Anschluss
Generelles	
Baujahr	Ursprung 16./17. Jahrhundert Kernsanierung 2008/2009
Anzahl Einheiten	1 x Gewerbe 6 x Mietwohnungen
Wohnfläche gesamt	Ca. 655 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Ca. 120 m <sup>2</sup> (Gewölbekeller)
Gewerbeeinheit EG	Ca. 150 m <sup>2</sup>
Wohnungen 1. OG	1 x 3,5 Zi. 80 m <sup>2</sup> / 1 x 4 Zi. 96 m <sup>2</sup>
Wohnungen 2. OG	1 x 5 Zi. 128 m <sup>2</sup> / 1 x 2,5 Zi. 50 m <sup>2</sup> (mit Zugang zum Lichthof)
Wohnungen DG	1 x 4,5 Zi. 109,50 m <sup>2</sup> / 1 x 2 Zi. 41 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	Ca. 254 m <sup>2</sup>
Grundsteuer	1.369,41 € / p.a.
Wohngebäudeversicherung	1.874,02 € / p.a.



















# 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](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



Kaiserstraße 60  
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

