

Wohn- und Geschäftshaus zu verkaufen



Wohn- und  
Geschäftshaus  
in Horheim  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

*#diemitdemHirsch*



Schlatter Immobilien GmbH

Kaiserstraße 60

79761 Waldshut-Tiengen

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



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 – 5
<hr/>	
Lage- und Objektbeschreibung	6 – 7
<hr/>	
Bilder	8 – 11
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	12 – 13
<hr/>	
Über uns / AGB's	14 – 15
<hr/>	



## HIGHLIGHTS

---



Geräumiges Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Horheim



Attraktive Ausbaureserve im Dachgeschoss des Wohnhauses



Zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten; sowohl als Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung geeignet



Attraktive Gewerbefläche, welche als ehemalige Werkstatt genutzt wurde



Ausreichend Stellplätze direkt vor dem Haus



Sehr großes Grundstück bestehend aus 2 Flurstücken mit spannendem Entwicklungspotenzial



Die ehemalige Werkstatt kann mit moderatem Aufwand umgenutzt werden

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



## Wohn- und Gewerbefläche

ca. 524 m<sup>2</sup> vermietbare Wohn- und Nutzfläche, davon ca. 225 m<sup>2</sup> Gewerbefläche sowie zusätzlich ca. 180 m<sup>2</sup> Ausbaupotenzial im DG



**Gute Aufteilung** Eine Gewerbeeinheit im EG und eine Wohneinheit über 3 Stockwerke verteilt, welche in separate Wohneinheiten aufgeteilt werden kann



## Vermietungspotenzial

das Objekt zeigt einen gezielt beibehaltenen Leerstand, zur Optimierung der Rendite, auf



Sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Kapitalanleger** geeignet



## Massive Bauweise

aus dem Jahr 1900 Instandhaltungsmaßnahmen wurden bei der Preisfindung berücksichtigt



## Ausbaupotenzial

Das Dachgeschoss kann noch ausgebaut werden und birgt dadurch zusätzliches Potenzial



**Gebäudetechnik** basierend auf einer Zentralheizung (Gas) mit Warmwasserspeicher (wohnen) sowie einem Warmlufterzeuger (Gewerbe)



**Kaufpreis: 759.000 €**

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

# LAGE & OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Horheim - Das familienfreundliche Dorf in der Gemeinde Wutöschingen

Das Dorf Horheim mit seinen knapp 2.000 Einwohnern liegt im östlichen Schwarzwald auf ca. 300 Meter Höhe in der Gemeinde Wutöschingen im Landkreis Waldshut. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten sowie renommierte Schulen sind in wenigen Autominuten erreichbar. Die Städte Basel und Zürich sind in ca. 45 - 60 Minuten erreichbar. In direkter Nähe zur Schweizer Grenze, ist die Gemeinde ideal für Grenzgänger. Freiburg liegt ebenfalls nur ca. 50 Autominuten entfernt. Für Naturliebhaber ist Horheim eine perfekte Anlaufstelle sowohl für ausgiebige Wanderrouten als auch für Fahrradtouren. Insbesondere entlang des Flusses Wutach bieten sich sportbegeisterte unterschiedliche Möglichkeiten Ihre Hobbys auszuüben.

### Wohn- und Gewerbeinheit mit separatem Eingang!

Hier erwartet Sie eine einmalige Gelegenheit. Das vorliegende Objekt befindet sich in einer guten Lage mitten in Horheim. Das als Einfamilienhaus genutzte Gebäude mit Gewerbeinheit wurde um 1900 in unterkellierter Massivbauweise errichtet. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 225 m<sup>2</sup> große Autowerkstatt mit separatem Eingang inkl. Sektionaltore. Die Wohneinheit erstreckt sich über 3 Geschosse und bietet dem neuen Eigentümer eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten auf ca. 298 m<sup>2</sup>. Mit moderatem Aufwand lassen sich aus der Wohneinheit bis zu 3 Wohnungen errichten. Über der Einheit im 2. OG befindet sich das unausgebaute Dachgeschoss, welches zusätzlich als Wohnraum ausgebaut werden kann und somit eine 4. Wohnung erschliessen könnte.

Durch zwei Flurstücke bietet dieses Objekt eine sensationelle Größe. Mit insgesamt ca. 3.600 m<sup>2</sup> steht dem neuen Eigentümer eine große Variation an Möglichkeiten zur Verfügung.

Insbesondere der Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe ist für einen Investor oder für einen KFZ-Mechaniker Meister sehr interessant. Die Immobilie zeigt einen sehr dem Alter entsprechenden Instandhaltungszustand auf, welcher bei der Preisfindung bereits berücksichtigt wurde. Der für die Vermarktung gezielt beibehaltene Leerstand ermöglicht die freie Umsetzung eines neuen Konzeptes durch den potenziellen neuen Eigentümer. Zusätzlich besteht die Möglichkeit durch Ausbau des Dachgeschosses und Renovierung der weiteren Wohnungen die Rendite zusätzlich zu steigern bzw. die Eigennutzung zu refinanzieren.



# RENDITE UND SONSTIGES

Bautechnisch befindet sich dieses in Massivbauweise ausgeführte Gebäude in einem guten jedoch renovierungsbedürftigen Zustand. Beheizt wird das Wohngebäude über eine zentrale Gasheizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung. Die Gewerbeeinheit wird zudem über einen stationären Warmlufterzeuger ebenfalls mit Gas beheizt. Die Warmwassererzeugung erfolgt hierbei über elektrische Durchlauferhitzer. Zwei separate Gaszähler sorgen hier für eine strikte Trennungsmöglichkeit der Energiekosten.



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS











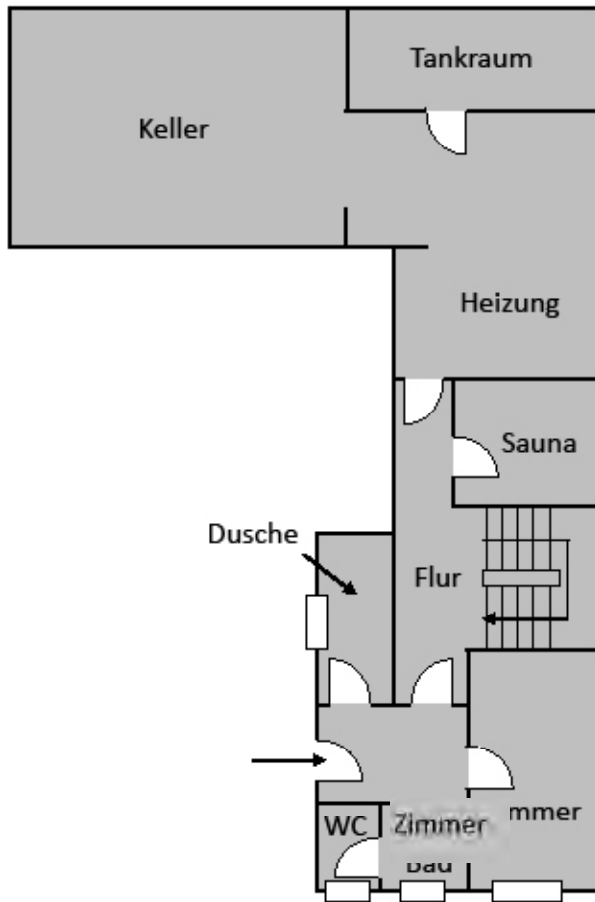






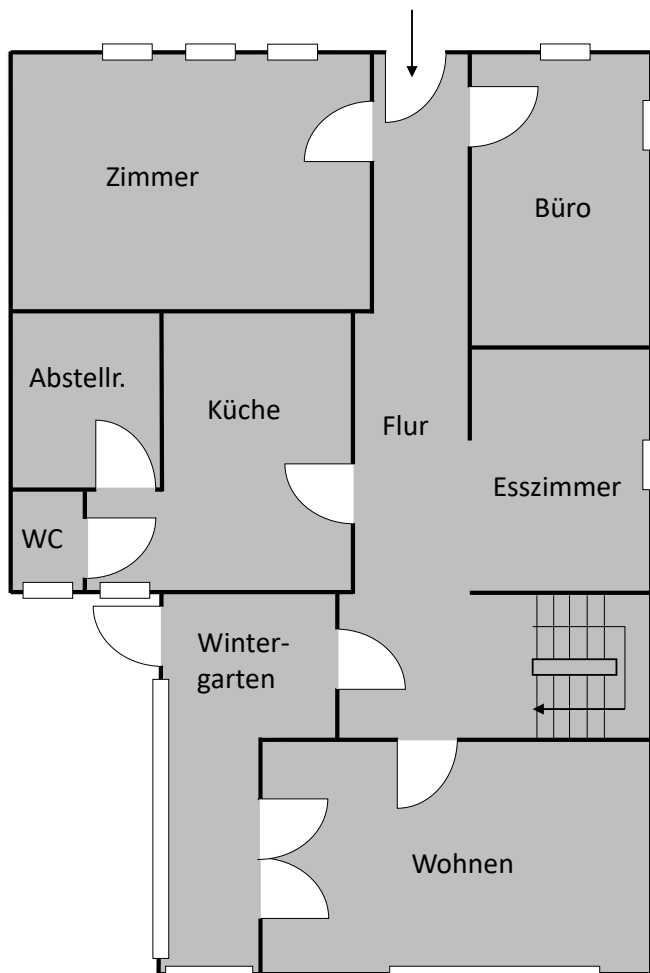
# GRUNDRISSSE

## KG



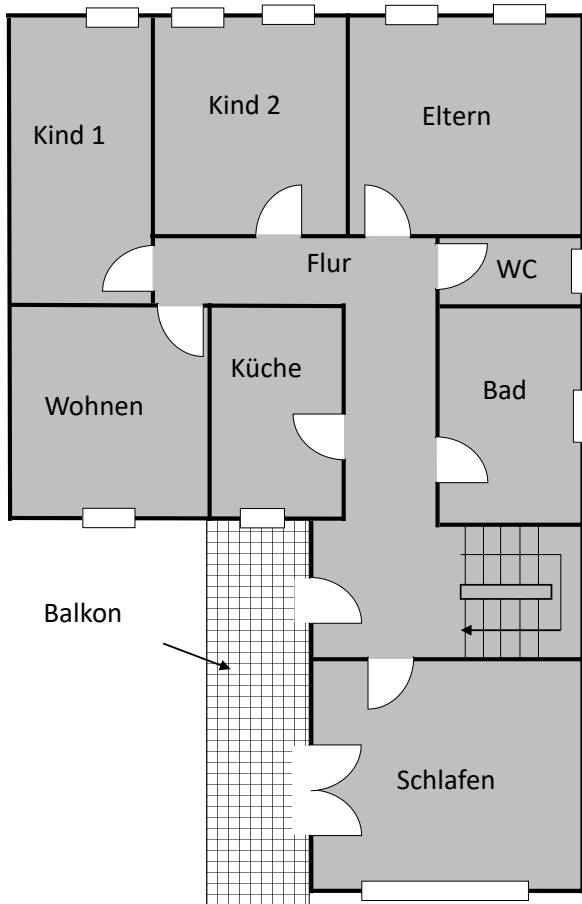
Flur	ca. 09,06 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 11,17 m <sup>2</sup>
WC & Bad	ca. 04,75 m <sup>2</sup>
Dusche	ca. 05,04 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche KG</b>	<b>ca. 30,02 m<sup>2</sup></b>

## EG



Flur	ca. 06,78 m <sup>2</sup>
Büro	ca. 10,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca. 30,72 m <sup>2</sup>
Esszimmer	ca. 07,10 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 32,89 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 18,00 m <sup>2</sup>
Abstellr.	ca. 06,00 m <sup>2</sup>
WC	ca. 01,70 m <sup>2</sup>
Wintergarten	ca. 09,42 m <sup>2</sup>

<b>Gesamtwohnfläche EG</b>	<b>ca. 122,61 m<sup>2</sup></b>
----------------------------	---------------------------------



Flur	ca. 20,78 m <sup>2</sup>
Kind 1	ca. 15,40 m <sup>2</sup>
Kind 2	ca. 16,70 m <sup>2</sup>
Eltern	ca. 20,70 m <sup>2</sup>
WC	ca. 03,30 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 11,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 25,99 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 11,20 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 16,30 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	ca. 03,76 m <sup>2</sup>

---

Gesamtwohnfläche OG ca. 145,65 m<sup>2</sup>

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Holzfenster 2-fach-Isolierverglasung
Grundstück Flst. 73/74	Ca. 2.551 m <sup>2</sup>
Grundstück Flst. 1610	Ca. 1.060 m <sup>2</sup>
Verdunklung	Rollläden und teilweise elektrische Jalousien
Haustechnik	
Heizung	Gasetagenheizung
Heizart	Radiatoren / Warmlufterzeuger (Gewerbe)
Aufzugsanlage	Nein
Generelles	
Baujahr	Ca. um 1900 Carport ca. 1969
Parkplatz	Außreichend Stellplätze vor dem Objekt vorhanden
Gewerbefläche	Ca. 225 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	Ca. 293 m <sup>2</sup> (zzgl. 180 m <sup>2</sup> Ausbaureserve im DG)
Versicherung	1.142.53 € p.a.
Grundsteuer	613,62 € 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 Instandhaltungsstaus 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**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**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



**MARTIN COUSY**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



**RUBI & BELLA**

SICHERHEITSDIENST



**EXTERNE PROJEKTPARTNER**

BANKEN, INGENIEURE, HANDWERKER ETC.

*„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 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

