

Kapitalanlage zu verkaufen



Charmantes Wohn- und  
Geschäftshaus mit 6% Rendite  
im Zentrum von St. Georgen  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien VS GmbH  
Bickenstraße 7  
78050 Villingen-Schwenningen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7721 29 69 280



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS



# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts

---

4 - 5

Objektbeschreibung

---

6

Lagebeschreibung

---

7

Bilder

---

8 - 15

Was wir Ihnen bieten

---

16 - 17

Über uns / AGB's

---

18 - 19



## HIGHLIGHTS

---



Perfekte Kapitalanlage im Zentrum einer aufstrebenden Gemeinde im Schwarzwald



Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus 2 vermieteten Wohneinheiten und einer vor Vertragsabschluss stehenden Gastronomiefläche



Jahrelang bekannte und renommierte Gaststätte mit einem ausgezeichneten Ruf



Ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor dem Objekt vorhanden



Gute Entwicklungsmöglichkeiten der aktuellen IST Miete



Zentrale und ansprechende Gegend in attraktiver Lage von St. Georgen



Ideal für Investoren oder Kapitalanleger, die eine nachhaltige Mieteinnahme anstreben



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Gesamt **ca. 314 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche** in einem gepflegten Gebäude aus dem **Baujahr 1714** mit ca. 517 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche



**Großzügige Räumlichkeiten** für ausreichend Gästekapazitäten mit ca. **55 Sitzplätze** zzgl. der Möglichkeit einer Außenbestuhlung mit weiteren ca. 20 Sitzplätze



**2 vermietete Wohneinheiten**, wovon eine **ca. 55 m<sup>2</sup>** und die andere **ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche** aufweisen; **7 PKW-Stellplätze** direkt vor dem Objekt



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** aus 2016 mit Radiatoren in den Räumlichkeiten



**IST-Miete: 28.560 € p.a.** (Gastronomie kurz vor Vertragsabschluss)  
**SOLL-Miete: 30.000 € p.a.** (Nettomietrendite von ca. 6,5%)



**Kaufpreis: 420.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### **Vermietetes Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von St. Georgen zu verkaufen.**

Das hier angebotene Wohn- und Geschäftshaus zeichnet sich durch seine Lage in einem der historisch bedeutsamsten Gebäude von St. Georgen aus. Die attraktive Gaststätte "Roßbergschänke" verleiht diesem Objekt eine besondere Anziehungskraft und sichert eine konstante Vermietungsnachfrage.

Das Gebäude besteht aus einer attraktiven Gastronomiefäche sowie zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss, von denen eine ca. 55 m<sup>2</sup> und die andere ca. 50 m<sup>2</sup> groß ist.

Die vielseitige Gastronomiefäche erstreckt sich über ca. 120 m<sup>2</sup> und bietet Raum für einen Hauptgasträum, eine Galerie, einen Nebenraum und einen Außenbereich. Zudem befindet sich im Untergeschoss eine nach Geschlechtern getrennte WC Anlage und ein kleiner Personalraum. Mit einer Sommerkapazität von bis zu 75 Gästen eignet sich die Fläche ideal für traditionelle Hausmannskost oder innovative kulinarische Konzepte. Die kurz vor Vertragsabschluss stehende Gastronomiefäche verspricht dem zukünftigen Eigentümer eine attraktive Nettokaltmiete von 18.000 € pro Jahr und trägt wesentlich zur Rentabilität der Immobilie bei.

Die beiden vermieteten Wohneinheiten im Dachgeschoss bieten zusätzliches Potenzial für Mieteinnahmen. Die 55 m<sup>2</sup> große Wohnung ist derzeit für 5.760 € pro Jahr vermietet, während die 50 m<sup>2</sup> große Wohnung eine Mieteinnahme von 4.800 € pro Jahr generiert. Zusammen mit den Gewerbemieten belaufen sich die Gesamteinnahmen auf 28.560 € pro Jahr, was einer Nettomietrendite von ca. 6,2 % entspricht.

Das Gebäude befindet sich technisch und baulich in einem guten Zustand, wobei eine neue Gaszentralheizung im Jahr 2016 installiert wurde.

Die Immobilie besticht nicht nur durch solide Mieteinnahmen, sondern auch durch den traditionellen Charme einer deutschen Gaststätte. Sie verfügt zudem über sieben PKW-Stellplätze direkt vor dem Gebäude, welche Gästen und Mietern ausreichend Parkmöglichkeiten bieten.

**Unser Fazit:** Eine zuverlässige Kapitalanlage mit attraktiven Mieteinnahmen und großem Entwicklungspotenzial im pulsierenden Zentrum von St. Georgen im Schwarzwald.





# LAGE

## BESCHREIBUNG

### **“St. Georgen im Schwarzwald: Historischer Charme, Moderne Wirtschaft und Touristenmagnet”**

St. Georgen, eine malerische Stadt im Schwarzwald, besticht durch ihre historische Architektur, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Eingebettet in eine reizvolle Landschaft aus grünen Hügeln und Wäldern, zieht die Stadt Besucher mit ihrem Charme und kulturellen Reichtum an.

Die Wirtschaft ist geprägt von traditionellem Handwerk und moderner Industrie. St. Georgen erfreut sich zudem eines regen Tourismus, besonders durch die Nähe zum Schwarzwald. Touristen schätzen die historische Atmosphäre, kulturelle Veranstaltungen und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt ist eine gelungene Verbindung aus Geschichte, Kultur und modernem Leben, was zu einem hohen Zuspruch und Beliebtheit in der Region führt.



































# 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.



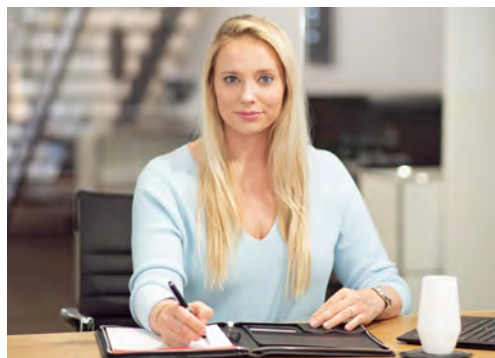
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**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



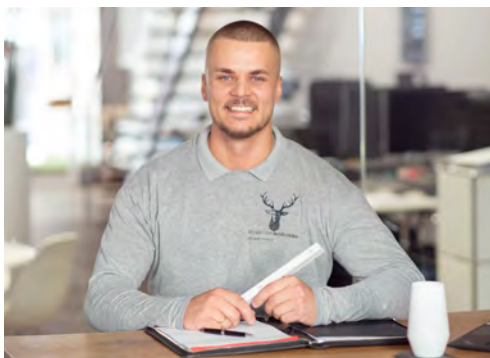
**HAJO BÖHM**

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



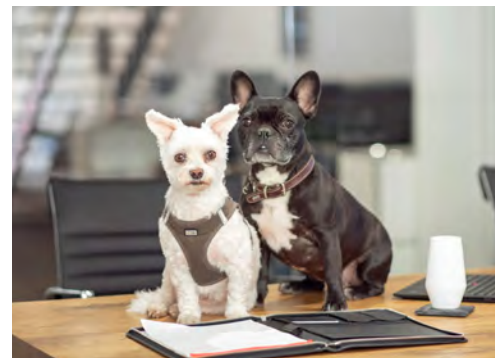
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**BELLA & RUBI**

SICHERHEITSDIENST

*„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 VS GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 3 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 VS GmbH, Bickenstraße 7, 78050 Villingen ; 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 VS GmbH Bickenstraße 7, 78050 Villingen; 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 VS GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien VS 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



Bickenstraße 7 - 78050 - Villingen  
Kaiserstraße 60 - 79761 Waldshut



+49 (0) 7721 29 69 280  
+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

