

MEHRFAMILIENHAUS MIT 5 WOHN EINHEITEN UND ATTRAKTIVEM ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Objekt: IM-2734 | 79774 Albbruck / Schachen
895.000,00 €



Daten

ImmoNr	IM-2734
Wohnfläche	ca. 530 m ²
Nutzfläche	ca. 125 m ²
Anzahl Zimmer	17
Anzahl Schlafzimmer	11
Anzahl Badezimmer	5
Grundstücksgröße	ca. 1.520 m ²
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Wohneinheiten	5
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79774
Ort	Albbruck / Schachen
Dist. Kindergarten (km)	4,27 km
Dist. Grundschule (km)	4,03 km
Dist. Realschule (km)	4,15 km
Dist. Gymnasium (km)	11 km
Dist. Autobahn (km)	18,36 km
Kaufpreis	895.000,00 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Baujahr	1982
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	91 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	20.09.2028
wesentlicher Energieträger	Pellettheizung
Energieeffizienzklasse	C

Beschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger und Investoren. Auf einem ca. 1.520 m² großen Grundstück befinden sich fünf vermietete Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 530 m² sowie umfangreiche Nutz- und Nebenflächen. Die Wohnflächen verteilen sich auf ca. 103 m² im Untergeschoss, 86 m² und 68 m² im Erdgeschoss, 175 m² im Obergeschoss sowie 98 m² im Dachgeschoss. Die bestehenden Mietverhältnisse sorgen für regelmäßige und planbare Einnahmen.

Das Gebäude entstand in mehreren Bauabschnitten. Unter- und Erdgeschoss wurden 1982 errichtet, Ober- und Dachgeschoss folgten 1992 in massiver Bauweise. Gleichzeitig erhielt das Gebäude seine heutige Dachkonstruktion. Durch zahlreiche Modernisierungen befindet sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand. Hierzu zählen unter anderem dreifach verglaste Kunststofffenster im OG (2012), eine Pelletheizung aus dem Jahr 2022, erneuerte Heizkörper (2018), modernisierte Bäder (2018–2022), eine Fußbodenheizung im Obergeschoss, erneuerte Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen sowie eine Photovoltaikanlage mit 13,26 kWp. Zur energetischen Verbesserung wurde zudem ein Vollwärmeschutz an der Nordseite, der Ostseite sowie an der Südseite im Bereich des Obergeschosses bis unter das Dach angebracht.

Neben den laufenden Mieteinnahmen bietet die Immobilie weiteres Entwicklungspotenzial. Durch den Bauturbo wurde auf Anfrage bei der Gemeinde eine mögliche weitere Beabugung des Grundstücks in Aussicht gestellt.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen, zahlreiche Stellplätze, einen vollständig unterkellerten Gebäudebereich, ein Gartenhaus sowie einen unterirdischen Wassertank. Eine attraktive Investition mit solidem Ertrag und zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Schachen der Gemeinde Albbruck in attraktiver Lage am Hochrhein. Die Umgebung verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich im nur wenige Minuten entfernten Albbruck sowie in Waldshut-Tiengen und decken den täglichen Bedarf optimal ab.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahegelegene Bundesstraße B34 sind Waldshut-Tiengen, Bad Säckingen sowie die Schweizer Grenzübergänge schnell erreichbar. Der Bahnhof Albbruck bietet regelmäßige Zugverbindungen entlang der Hochrheinstraße in Richtung Basel, Waldshut und Singen und macht den Standort besonders für Berufspendler attraktiv.

Auch der Freizeit- und Erholungswert ist hoch. Die unmittelbare Nähe zum Rhein, zahlreiche Wander- und Radwege sowie die reizvolle Landschaft des Südschwarzwalds bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Die Kombination aus naturnaher Lage und der Nähe zur Schweiz macht Schachen zu einem gefragten Wohnstandort für Eigennutzer und Mieter gleichermaßen.

Ausstattung Beschreibung

- Ca. 524 m² Gesamtwohnfläche
- Grundstück mit ca. 1.519 m²
- Massivbauweise (Baujahre 1982 und 1992)
- Pelletheizung (Baujahr 2022)
- Photovoltaikanlage mit 13,26 kW
- Dreifach verglaste Kunststofffenster im OG (2012)
- Fußbodenheizung im Obergeschoss
- Sämtliche Heizkörper 2018 erneuert
- Bäder zwischen 2018 und 2022 modernisiert
- Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen sukzessive erneuert
- Teilweise angebrachter Vollwärmeschutz (Nord-, Ost- sowie Südseite im Bereich des Obergeschosses)
- Zwischensparrendämmung
- Zwei Garagen
- Ca. 9 Stellplätze vor dem Gebäude
- Gartenhaus mit Isolierung und Stromanschluss
- Unterirdischer Wassertank mit ca. 600 Litern Fassungsvermögen

- Glasfaseranschluss beantragt
- Attraktives Entwicklungspotenzial durch mögliche Teilung der großen Wohnung im Obergeschoss (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung)
- Durch Bauturbo wurde eine mögliche, weitere Bebauung des Grundstücks durch die Gemeinde in Aussicht gestellt.

Sonstige Angaben

Bei einer derzeitigen Jahreskaltmiete von 46.500 € ergibt sich eine Bruttomietrendite von ca. 5,20 %.

Unter Berücksichtigung geschätzter, nicht auf die Mieter umlagefähiger Bewirtschaftungskosten von ca. 15 % verbleiben jährliche Netto-Mieteinnahmen von rund 39.525 €. Daraus ergibt sich eine Nettomietrendite (ohne Berücksichtigung von Kaufnebenkosten, Finanzierung und Steuern) von ca. 4,42 %.

Da die Mieten in den vergangenen ein bis zwei Jahren nicht angepasst wurden, besteht – vorbehaltlich der gesetzlichen Voraussetzungen – zusätzliches Potenzial zur Steigerung der Mietrendite durch zukünftige Mietanpassungen.

Hinweis zum Entwicklungspotenzial:

Nach einer unverbindlichen Auskunft der Gemeinde Albbuck könnte aufgrund der seit Herbst 2025 geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen grundsätzlich die Möglichkeit bestehen, den hinteren Grundstücksbereich baulich zu nutzen oder das Grundstück entsprechend zu teilen. Die konkrete Umsetzbarkeit hängt jedoch von einer detaillierten Prüfung des jeweiligen Bauvorhabens sowie den geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den Vorgaben der Gemeinde ab.

Interessenten wird daher empfohlen, geplante Bau- oder Teilungsvorhaben frühzeitig mit der zuständigen Baurechtsbehörde abzustimmen. Eine verbindliche Aussage zur Genehmigungsfähigkeit kann ausschließlich durch die zuständigen Behörden im Rahmen eines entsprechenden Verfahrens erfolgen.



Südansicht



Nordansicht



Nordansicht



Grundstück



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Wohnbeispiel_DG



Wohnbeispiel_DG



Wohnbeispiel_DG



Wohnbeispiel_DG



Wohnbeispiel_DG



Wohnbeispiel_DG



Wohnbeispiel_DG



Wohnbeispiel_DG



Wohnbeispiel_DG



Wohnbeispiel_DG



Wohnbeispiel_UG



Wohnbeispiel_UG



Wohnbeispiel_UG



Wohnbeispiel_UG



Essen_EG rechts



Wohnen_EG rechts



Grundriss_UG



Grundriss_EG



Grundriss_OG



Grundriss_DG



Ihr Ansprechpartner

Herr Claudius Moser

Immobilien Moser

Kolumban-Schnitzer-Straße 14

79777 Ühlingen-Birkendorf

Telefon: +49 7743 929381

Mobil: +49 174 4060991

E-Mail: claudius.moser@immobilien-moser.de

Web: www.immobilien-moser.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür kein Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.