Waldshut - Nachfolger gesucht!
Wohn- & Geschäftshaus

Objekt: 460TS • 79761 Waldshut-Tiengen
1.700.000,00 €



Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Daten im Überblick

ImmoNr	460TS
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79761
Ort	Waldshut-Tiengen
Region / Stadtteil	Waldshut
Grundstücksgröße	ca. 3.936 m^2
Bodenrichtwert ”BORIS”	105/95
Wohnfläche	ca. 284 m^2
Nutzfläche	ca. 200 m^2
Gewerbefläche	ca. 905 m^2
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	9
Anzahl Badezimmer	5
Anzahl Wohneinheiten	5
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Heizkörper
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
PV-Anlage	ohne Batterie
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Baujahr	1900
Zustand	Vollsaniert
Energieausweis	Bedarfsausweis

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org

Endenergiebedarf	235,12 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	29.01.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1988
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Jahr der letzten Modernisierung	2021
Kaufpreis	1.700.000,00 €
Außen-Provision	1,78% inkl. MwSt. Wir sind auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.%

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org

Beschreibung

Das vollständig renovierte Wohn- & Geschäftshaus im Gewerbegebiet Liedermatte sucht einen Nachfolger!

Das aus dem 1900 Jahre stammende Mehrfamilienhaus wurde liebevoll von seinem Besitzer in den letzten 10 Jahren kernsaniert. Es besteht aus 5 Wohneinheiten mit 283 m^2 und einer großen Geschäftsfläche von 903 m^2 sowie einer Photovoltaikanlage.

Altersbedingt soll das Mehrfamilienhausaus und der laufende Betrieb verkauft werden.

Alle Wohnungen sind aktuell vermietet. Die laufenden und etablierte Gewerbebetriebe (Spielhalle) gehören mit zum angebotenen Objekt und werden inklusive des Inventars mitverkauft. Es handelt sich um eine Spielothek und um ein Entertainment Spiel-Eventbetrieb (Vermietet).

Das Grundstück liegt direkt an der B 34 und wird über das Gewerbegebiet Liedermatte erreicht. Mit seinen 3969 m^3 verfügt das Objekt über 55 Parkplätze und mehreren großen Lagerräumen, für viel Abstellfläche.

Das Spiel & Entertainment Unternehmen ist ein etabliertes und viel genutztes Event mit einem attraktiven Standort und ist aus Waldshut nicht mehr weg zu denken.

Für mehr Informationen bitten wir um Kontaktaufnahme!

Eine Besichtigungstermin können Sie gerne mit uns vereinbaren.
Wir freuen uns auf Sie!

Lage

Das Stadtgebiet von Waldshut-Tiengen besteht aus den beiden Kernstädten Waldshut und Tiengen/Hochrhein im Südwesten Baden-Württembergs, unmittelbar an der Schweizer Grenze. Mit seinen ca. 25.000 Einwohnern und Zentrum für alle weiterführenden Schulen sowie Berufsschulen ist er ein attraktiver und zentraler Einkaufs- und Gewerbestandort.

”Waldshut-Tiengen bietet ideale Bedingungen für Handwerk, Dienstleistung und produzierendes Gewerbe.
Die Große Kreisstadt ist Standort innovativer, auf Zukunft ausgerichteter Unternehmen, die Waren und Investitionsgüter produzieren und diese von Waldshut-Tiengen aus teilweise in die

entlegensten Winkel der Erde exportieren. International agierende Firmen wie FAB, Inotec, Kühne Kunststoffwerk, Magna Electronics, Delta Components, Gutex und Villiger stehen stellvertretend für alle am Standort agierenden Unternehmen, die gemeinsam in Waldshut-Tiengen für 11.000 Arbeitsplätze in Produktion und Handwerk, Dienstleistung und Handel sorgen. Täglich pendeln um die 7.600 Arbeitnehmer aus dem Umland in die Doppelstadt, sodass der Standort für Arbeit in der ganzen Region sorgt.

Der Wirtschaftsstandort Waldshut-Tiengen verfügt über eine Vielzahl an Gewerbegebieten, die die Doppelstadt mit ihrer Lage an der deutsch-schweizerischen Grenze und der Nähe zu den Welt- und Kulturstädten Basel und Zürich für Fachkräfte und Unternehmen interessant machen."
https://www.waldshut-tiengen.de/stadtentwicklung/wirtschaft/gewerbegebiete

Entfernungen:

Zollübergang Waldhut: ca. 5,00 km
Flughafen Zürich: ca. 26,00 km
Flughafen Basel: ca. 59,00 km

Ausstattung Beschreibung

Alle Wohnungen verfügen über folgende Ausstattung:

Böden: Fliesen, Laminat, Teppichböden
Fenster: 2-Fach verglast
Heizung: Gas-Heizung

Widerruf und Haftung

Haftungssauschluss: Wir übernehmen keine Haftung oder Gewähr, für fehlerhafte, fehlende oder falsche Angaben im Exposé.
Bildbearbeitung: Bilder mit der Kennzeichnung "renoviert" sind bearbeitete und zu Illustration mit KI verarbeitete Bilder. Sie dienen ausschließlich als Beispiel Bilder und entsprechen nicht der aktuell vor Ort vorzufindenden Immobilie.
Widerrufsrecht:
Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen.
Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsabschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer

Informationspflichten gem. Art. 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.
Der Widerruf ist zu richten an:
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH
Hauptstraße 78, 79761 Waldshut-Tiengen, Tel. 07741-886 444
E-Mail info@voba-immo.org
Widerrufsfolgen:
Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangener Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z.B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen.
Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mir der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.
Besondere Hinweise:
Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.
Ende der Widerrufsbelehrung.

Impressionen



IMG-20241204-WA0007



IMG-20241204-WA0003

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



IMG-20241204-WA0004



IMG-20241204-WA0005

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



IMG-20241204-WA0008



IMG-20241204-WA0002



IMG-20241204-WA0001

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Tanja Scholzen
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH
Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Telefon: +49 7751 886 444

Mobil: +49 1520 649 76 93

E-Mail: scholzen@voba-immo.org
Web: www.voba-immo.org

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine 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.