



KURZEXPOSÉ HEBELSTRASSE 8, 78112 ST. GEORGEN IM SCHWARZWALD

MAKRO: In südlichen Baden-Württemberg und in Mitten des Drei-Länder-Ecks „Deutschland / Schweiz / Frankreich“ gelegen, befindet sich St. Georgen als drittgrößte Gemeinde des Schwarzwald-Baar-Kreises in unmittelbarer Nachbarschaft zur Großen Kreisstadt Rottweil sowie der Hochschulstadt Villingen-Schwenningen.

Unweit der Autobahn (A81), mit direktem Anschluss an die Bundesstraße (B33) und die Bahnlinie Konstanz-Offenburg, liegt St. Georgen im Zentrum zwischen Stuttgart, Basel, Straßburg und Konstanz am Bodensee - alle Städte sind in weniger als 1,5 h mit dem Auto erreichbar.

MIKRO: Seit jeher spielt St. Georgen in der obersten Liga des technischen Fortschritts - Feinwerk und Uhrentechnik bestimmen seit langem das Gesicht der Arbeitsplätze. Neben weiteren Branchen wie der Kunststofftechnik ist St. Georgen heute vor allem ein aufstrebendes Softwarezentrum.

Eine absolut intakte Infrastruktur, ein lebendiges Arbeits- und Vereinsleben, eine gute Gastronomie, familienbetriebene Einkaufsmöglichkeiten und ein vielfältiges Bildungs- und Betreuungsangebot vom Kindergarten über alle Schularten, machen St. Georgen zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt.

In einer Seitenstraße am Rande der Innenstadt gelegen, präsentiert sich das Mehrfamilienhaus:

ECKDATEN

- Ursprungs-Baujahr 1915
- Umfangreiche Sanierungen und Renovierungen
 - Doppelt verglaste Kunststofffenster (2000)
 - Austausch Heizungsanlage (2009)
 - Dämmung Fassade und Dachspeicher (2009)
 - Ausbau Dachgeschoss (2011)
 - Streich-, Putz- und Malerarbeiten im Innen- und Außenbereich (2015)
 - Bodenlegerarbeiten in den Einzeleinheiten (2015)
 - Wirtschaftliche Neustrukturierung (ab 2021)

- Grundstück mit aktuell 1.012 qm
 - Zur Teilung und Nachverdichtung vorgemerkt
 - Neubau eines zweiten Mehrfamilienhauses, vergleichbarer Größe im hinteren Bereich
- 6 Wohneinheiten
 - 5x 3-Zimmer-Wohnung im EG/OG/DG
 - 1x 2-Zimmer-Wohnung im DG
 - Wohnungsgrößen zwischen 48 qm und 79 qm

AUSSTATTUNG

- Großer, separater Abstellraum im Keller
- Teilweise Einbauküchen
- Heizung über Gas-Zentralheizung
- Warmwasserversorgung über Boiler
- Bäder entweder mit Dusche / Badewanne
- Bodenbeläge Fliesen, Laminat und Linoleum
- Kabel/Sat-TV



Beispiel: Wohnung Nr. 2 im EG

VERWALTUNG

- WEG-Neugründung in 2022
- Professionelle WEG- und Sondereigentumsverwaltung
- Objektpflege durch selbstnutzenden Hausmeister

KONTAKT VERTRIEB



ARCHE Group GmbH
 Dauchinger Str. 16
 78056 Villingen-Schwenningen
 +49 (7720) 819980

EINZELVERKAUFSPREISE

	KAUFPREIS *)	WFL	KM IST p.a.	Rendite IST	Faktor IST	20% Erhöhung pro 3 Jahre möglich	Faktor SOLL	KM SOLL p.a.	Rendite SOLL
Nr. 1	160.000 €	57 qm	4.800 €	3,0 %	7,02 €/qm	71%	12,00 €/qm	8.208 €	5,1 %
Nr. 2	185.000 €	57 qm	6.360 €	3,4 %	9,30 €/qm	29%	12,00 €/qm	8.208 €	4,4 %
Nr. 3	145.000 €	64 qm	3.900 €	2,7 %	5,08 €/qm	136%	12,00 €/qm	9.216 €	6,4 %
Nr. 4	195.000 €	66 qm	5.880 €	3,0 %	7,42 €/qm	62%	12,00 €/qm	9.504 €	4,9 %
Nr. 5	195.000 €	57 qm	5.400 €	2,8 %	7,89 €/qm	52%	12,00 €/qm	8.208 €	4,2 %
Nr. 6	170.000 €	35 qm	5.160 €	3,0 %	12,29 €/qm	14%	14,00 €/qm	5.880 €	3,5 %
	1.050.000 €	336 qm	31.500 €	3,0 %	7,81 €/qm			49.224 €	4,7 %

PAKET „RENDITE-POTENTIAL“

	KAUFPREIS *)	WFL	KM IST p.a.	Rendite IST	Faktor IST	Entwicklungsdauer 6 - 15 Jahre	Faktor SOLL	KM SOLL p.a.	Rendite SOLL
Nr. 1	130.000 €	57 qm	4.800 €	3,7 %	7,02 €/qm	71%	12,00 €/qm	8.208 €	6,3 %
Nr. 3	110.000 €	64 qm	3.900 €	3,5 %	5,08 €/qm	136%	12,00 €/qm	9.216 €	8,4 %
	240.000 €	121 qm	8.700 €	3,6 %	5,99 €/qm			17.424 €	7,3 % ← Entwickelte Rendite

- 21 %

PAKET „SOLIDE MIETE“

	KAUFPREIS *)	WFL	KM IST p.a.	Rendite IST	Faktor IST	Entwicklungsdauer 0 - 6 Jahre	Faktor SOLL	KM SOLL p.a.	Rendite SOLL
Nr. 2	160.000 €	57 qm	6.360 €	4,0 %	9,30 €/qm	29%	12,00 €/qm	8.208 €	5,1 %
Nr. 5	135.000 €	57 qm	5.400 €	4,0 %	7,89 €/qm	52%	12,00 €/qm	8.208 €	6,1 %
Nr. 6	130.000 €	35 qm	5.160 €	4,0 %	12,29 €/qm	14%	14,00 €/qm	5.880 €	4,5 %
	425.000 €	149 qm	16.920 €	4,0 %	9,46 €/qm			22.296 €	5,2 % ← Entwickelte Rendite

- 23 %

PAKET „BESTPREIS“

	KAUFPREIS *)	WFL	KM IST p.a.	Rendite IST	Faktor IST	Gesamtes Entwicklungspotential	Faktor SOLL	KM SOLL p.a.	Rendite SOLL
Nr. 1	120.000 €	57 qm	4.800 €	4,0 %	7,02 €/qm	71%	12,00 €/qm	8.208 €	6,8 %
Nr. 2	160.000 €	57 qm	6.360 €	4,0 %	9,30 €/qm	29%	12,00 €/qm	8.208 €	5,1 %
Nr. 3	98.000 €	64 qm	3.900 €	4,0 %	5,08 €/qm	136%	12,00 €/qm	9.216 €	9,4 %
Nr. 4	147.000 €	66 qm	5.880 €	4,0 %	7,42 €/qm	62%	12,00 €/qm	9.504 €	6,5 %
Nr. 5	135.000 €	57 qm	5.400 €	4,0 %	7,89 €/qm	52%	12,00 €/qm	8.208 €	6,1 %
Nr. 6	130.000 €	35 qm	5.160 €	4,0 %	12,29 €/qm	14%	14,00 €/qm	5.880 €	4,5 %
	790.000 €	336 qm	31.500 €	4,0 %	7,81 €/qm			49.224 €	6,2 % ← Entwickelte Rendite

- 25 %

*) Kaufpreis provisionsfrei für Käufer

GALERIE



GRUNDSTÜCK



GARTEN



VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT



WOHNUNG NR. 5 (DG), EINGANGSBEREICH



WOHNUNG NR. 5 (DG), KÜCHE



WOHNUNG NR. 5 (DG), BAD



WOHNUNG NR. 5 (DG), FLUR



WOHNUNG NR. 5 (DG), ZIMMER