



**DIREKTVERKAUF**

**5,1 % RENDITE - FAKTOR 19,6  
AUFSTOCKUNGSOPTION  
MFH 3 EINHEITEN**

SCHOPFHEIMERSTR. 13, 79541 LÖRRACH

**KAUFPREIS**

**799.900 €**

**POTENTIELLE-KALTMIELE P.A.**

**45.696 €**

**WIR VERKAUFEN ALS EIGENTÜMER**

Attraktives Anlageobjekt mit drei getrennten Wohneinheiten. Die Immobilie bietet vielseitiges Wertsteigerungs-potenzial durch die Neuvermietung einer bereits modernisierten Einheit, die Renovierung und Neuvermietung der beiden weiteren Bestandswohnungen sowie durch eine mögliche Aufstockung um eine zusätzliche Etage.

- 272M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE
- BAUJAHR 1970
- 593M<sup>2</sup> GRUNDSTÜCK
- 3 WOHNUNGEN
- P. KM 45.696€/J
- 1 VERMIETET

Tatiane Bernardino



+49 176 45926798



bernardino.immo@gmail.com



**BERNARDINO**  
REAL ESTATE

# *Das Haus*

## **3ER MEHRFAMILIENHAUS**

### **SOLIDES HAUS MIT SEHR HOHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIAL**



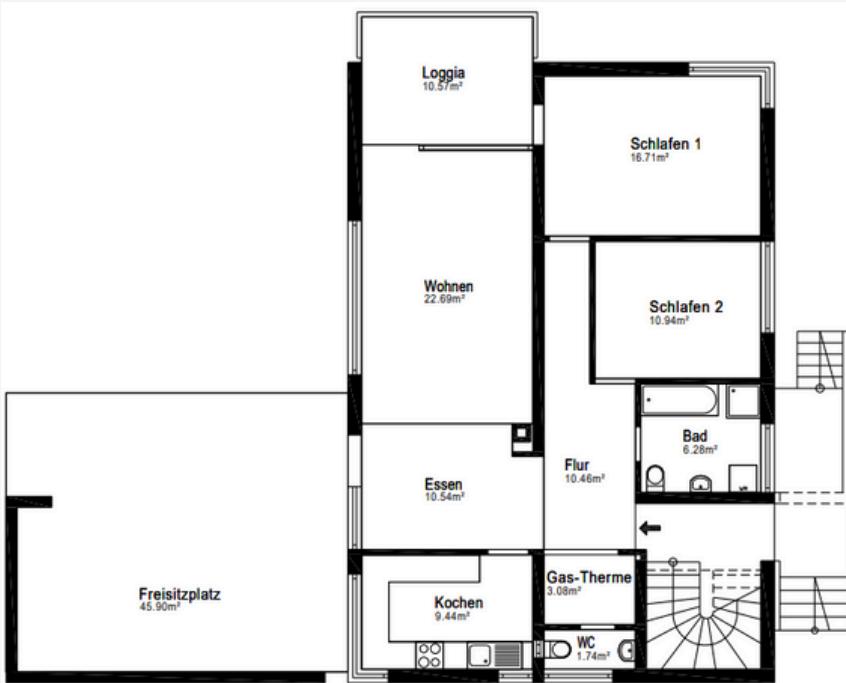
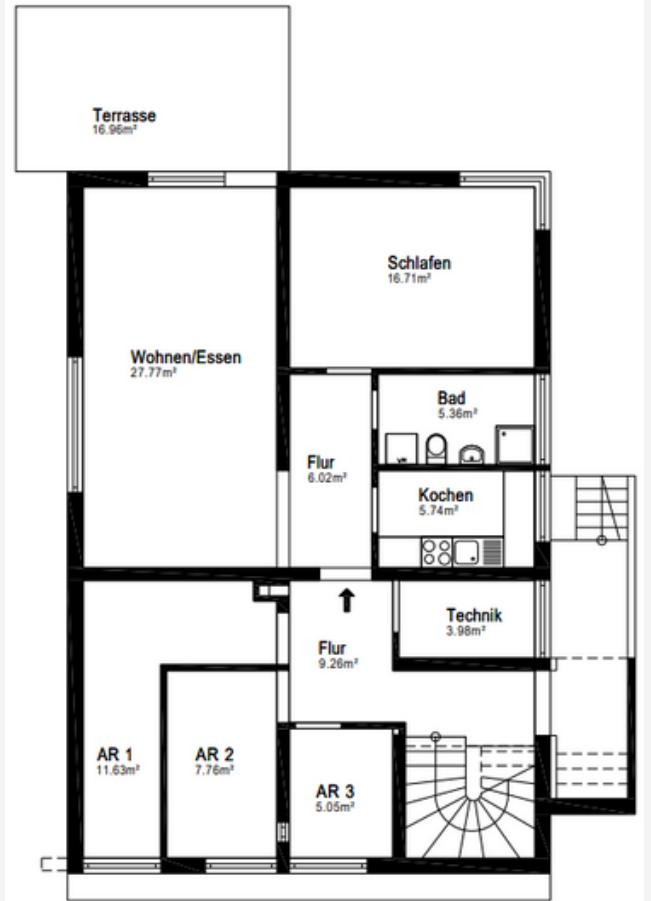
Das Mehrfamilienhaus bietet Kapitalanlegern eine vielseitige Investitionsmöglichkeit mit klarer Struktur und attraktiven Entwicklungsperspektiven. Die Immobilie vereint einen soliden Bestandscharakter mit der Option, durch gezielte Maßnahmen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und das Objekt nachhaltig aufzuwerten.

Aktuell umfasst das Gebäude drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 272 m<sup>2</sup>. Die Wohnung im Obergeschoss steht frei und kann kurzfristig renoviert und neu vermietet werden. Die Souterrainwohnung ist bereits modernisiert und eignet sich ebenfalls für eine sofortige Neuvermietung. Die Einheit im Erdgeschoss ist derzeit vermietet und generiert laufende Mieteinnahmen. Perspektivisch besteht auch hier die Möglichkeit, die Wohnung in ein zukünftiges Gesamtkonzept einzubinden und neu zu positionieren.

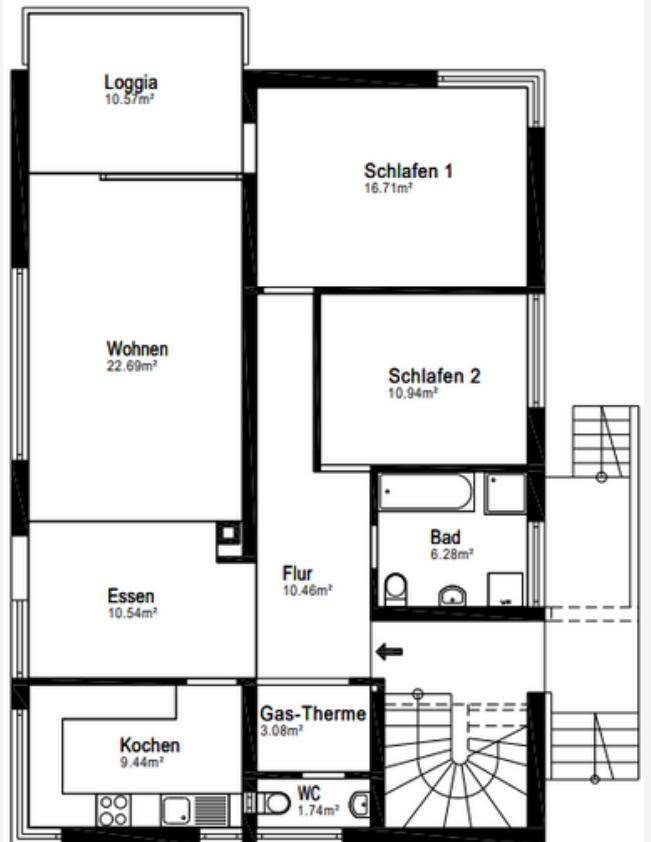
Ein wesentlicher Mehrwert liegt in der Aufstockungsoption und der damit verbundenen Entwicklungsfähigkeit der Immobilie. Durch Renovierungsmaßnahmen in den Bestandswohnungen sowie die bereits umgesetzte Fassadensanierung an der Ostseite und die beauftragte Erneuerung der Westseite (Kostenübernahme durch den Verkäufer) lässt sich das Objekt nachhaltig aufwerten und auf ein modernes Marktniveau bringen.

Die Immobilie bietet damit eine ausgewogene Kombination aus Bestand, Entwicklung und Flexibilität. Abhängig von der gewählten Ausbaustufe und Strategie lassen sich unterschiedliche Nutzungskonzepte und Ertragsprofile realisieren. Diese Offenheit macht das Objekt insbesondere für Kapitalanleger interessant, die Wert auf Gestaltungsfreiheit, klare Kalkulierbarkeit und langfristige Perspektiven legen.

# SOUTERRAINWOHNUNG 66M<sup>2</sup> - 2 ZI.



# ERDGESCHOSS 109M<sup>2</sup> - 3 ZI.



# OBERGESCHOß 97M<sup>2</sup> - 3 -ZI.



# Souterrain

**MODERNIESIERTE ZWEI-ZIMMER WOHNUNG ZUR SOFORTIGEN VERMIETUNG**

**66M<sup>2</sup> - 2 ZIMMER  
FREI UND MÖBILIERT**



Die Souterrainwohnung mit 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss und einen modernen, gepflegten Zustand. Nach umfassender Modernisierung ist die Einheit derzeit frei und sofort vermietbar. Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit direktem Gartenzugang, die den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert und eine ruhige Verbindung ins Grüne schafft.

## Ausstattung & Highlights

- Wohnfläche: 66 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2-Zimmer-Wohnung
- Zustand: Erstbezug nach Modernisierung
- Vermietungsstatus: frei / sofort vermietbar
- Wohnbereich: offener Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen
- Schlafzimmer: großzügig mit Eckfenster
- Bad: Tageslichtbad
- Außenfläche: Terrasse mit direktem Gartenzugang
- Zugang: separater Eingang für zusätzliche Privatsphäre



# Erdgeschoss

## WOHNUNG MIT GROSSEN FREISITZPLATZ

109M<sup>2</sup> - 3 ZIMMER  
VERMIETET:  
KALTMIELE 658€ MTL.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine großzügige Wohnfläche von 109 m<sup>2</sup> und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie helle, gut belichtete Räume. Die Einheit ist aktuell vermietet und generiert eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 658 €. Unter Berücksichtigung des fortgeschrittenen Alters und des Gesundheitszustands der Mieterin besteht auch hier perspektivisch Entwicklungspotenzial für diese Wohneinheit.

Ein besonderes Highlight ist der große Freisitz mit direktem Gartenzugang, der den Wohnraum deutlich erweitert und eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Ergänzt wird das Außenangebot durch einen zusätzlichen Balkon. Alle Zimmer sind mit Fenstern ausgestattet und sorgen in Kombination mit der durchdachten Raumaufteilung für eine freundliche und gut belüftete Wohnatmosphäre. Die separat abgetrennte Küche mit Eckfenster bietet ausreichend Platz und Tageslicht.

### Ausstattung & Highlights

- Wohnfläche: 109 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3-Zimmer-Wohnung
- Vermietungsstatus: vermietet
- Kaltmiete: 658 € / Monat
- Wohnbereiche: großzügig geschnitten
- Küche: separat, mit Eckfenster
- Bad: Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC: separat vorhanden
- Außenflächen: großer Freisitz mit Gartenzugang sowie zusätzlicher Balkon



# Obergeschoss

## WOHNUNG MIT TOLLER AUSSICHT

97M<sup>2</sup> - 3 ZIMMER FREI



Die Obergeschosswohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten. Die Einheit ist derzeit frei und bietet damit hohes Entwicklungspotenzial. Ein schöner Balkon mit Weitblick sorgt für eine attraktive Wohnqualität.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, eine separat abgetrennte Küche, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Der Heizkessel der eigenständige Gasetagenheizung wurde im Jahr 2022 erneuert.

### Ausstattung & Highlights

- Zimmer: 3-Zimmer-Wohnung
- Status: frei
- Zustand: sanierungsbedürftig
- Wohnbereich: offener Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen
- Küche: separat abgetrennt
- Bad: Badezimmer mit Tageslicht
- Gäste-WC: separat vorhanden
- Außenfläche: Balkon mit Weitblick
- Heizung: neue Gasetagenheizung (2022)





## INVESTMENTSTRUKTUR & ENTWICKLUNGSSZENARIEN

Für die Immobilie bestehen grundsätzlich mehrere Entwicklungsoptionen; nachfolgend werden zwei mögliche Szenarien vorgestellt, die auf transparenten Kostenannahmen und marktüblichen Mieterrägen basieren.

### **Fall 1 – Aufstockung und Renovierung des EG und OG:**

In diesem Szenario wird eine mögliche Aufstockung umgesetzt und die Bestandswohnungen vollständig renoviert. Nach Fertigstellung stehen vier Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 369 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Bei einer kalkulierten Marktmiete von 14,00 €/m<sup>2</sup> ergibt sich eine monatliche Kaltmiete von rund 5.166 € sowie eine jährliche Kaltmiete von ca. 61.992 €.

Der Gesamtkapitalaufwand setzt sich aus dem Kaufpreis von 799.900 €, der Renovierung der Bestandswohnungen (insgesamt ca. 90.000 €), der Aufstockung (ca. 200.000 €) sowie Fassaden- und Außenarbeiten (ca. 50.000 €) zusammen. Daraus ergibt sich eine Gesamtkapitalinvestition von rund 1.140.000 €, was einer Bruttomietrendite von ca. 5,4 % entspricht.

### **Fall 2 – Bestandsrenovierung ohne Aufstockung:**

Alternativ kann das Objekt ohne bauliche Erweiterung weiterentwickelt werden. In diesem Szenario verbleibt es bei drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 272 m<sup>2</sup>. Auf Basis einer angesetzten Marktmiete von 14,00 €/m<sup>2</sup> ergibt sich eine monatliche Kaltmiete von rund 3.808 € sowie eine jährliche Kaltmiete von ca. 45.696 €.

Der Gesamtkapitalaufwand setzt sich aus dem Kaufpreis von 799.900 € sowie den Renovierungskosten der beiden renovierungsbedürftigen Bestandswohnungen (EG & OG) in Höhe von ca. 90.000 € zusammen. Die Gesamtkapitalinvestition beläuft sich damit auf rund 890.000 €. Hieraus ergibt sich eine Bruttomietrendite von ca. 5,1 %.

# Visualisierung

## RENOVIERUNG & AUFSTOCKUNG



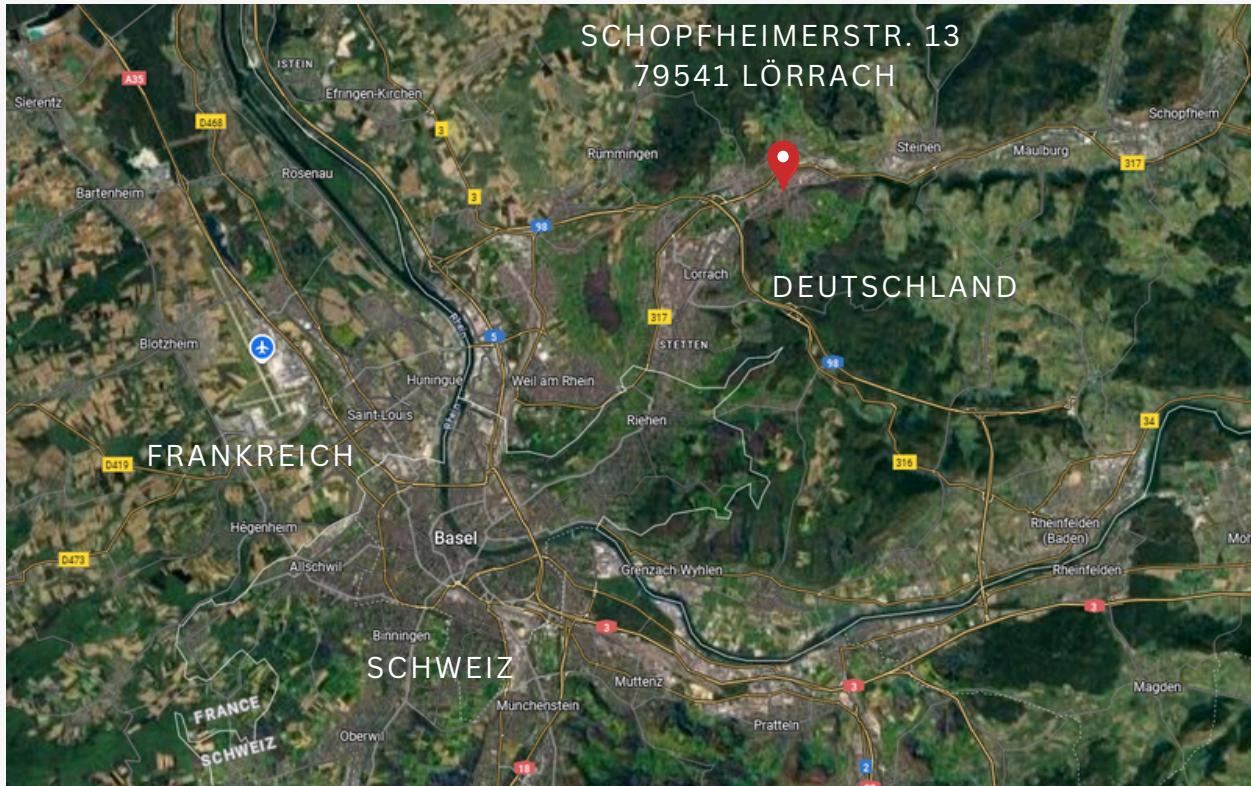
\*KI-generierte Visualisierung eines möglichen Entwicklungsszenarios; Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung sind möglich.

Diese Visualisierung zeigt, wie das bestehende Gebäude nach der geplanten Renovierung und Aufstockung erstrahlen kann. Ein modernes, architektonisch klar gegliedertes Mehrfamilienhaus mit großzügigen Fensterflächen, harmonischer Fassadengestaltung und einer attraktiven Dachterrasse im 4. Obergeschoss.

Das neu entstehende Dachgeschoss fügt sich nahtlos in die bestehende Architektur ein und schafft wertvollen zusätzlichen Wohnraum mit lichtdurchfluteten Räumen und hochwertigem Wohnambiente. Die Kombination aus zeitloser Gestaltung, klaren Linien und moderner Eleganz verleiht dem Objekt eine repräsentative Ausstrahlung.

Die Visualisierung versteht sich als Gestaltungsvorschau und unterstreicht das hohe Entwicklungspotenzial der Immobilie nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen – ein Investment mit nachhaltiger Wertsteigerungsperspektive und zukunftssicherem Wohnkonzept in gefragter Lage.

# Die Lage



## STARKER WIRTSCHAFTSSTANDORT IM DREILÄNDERECK – IDEAL FÜR NACHHALTIGE VERMIETUNG UND WERTSTEIGERUNG

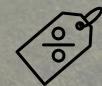
Lörrach-Brombach befindet sich im begehrten Dreiländereck Deutschland–Schweiz–Frankreich – einer der wirtschaftsstärksten Regionen Europas. Die Nähe zur Schweizer Metropole Basel mit ihren internationalen Konzernen, Pharmaunternehmen und Forschungsinstituten sorgt für eine stetig hohe Wohnraumnachfrage und stabile Mietpreise. Besonders beliebt ist die Lage bei Grenzgängern mit Schweizer Einkommen, die für eine überdurchschnittliche Kaufkraft stehen.

Dank der A98 sowie guter Bus- und Bahnverbindungen sind Rheinfelden (10 Min.), Weil am Rhein (15 Min.) und Basel (20 Min.) schnell erreichbar – ideal für Berufspendler und Familien. Die Nahversorgung ist hervorragend: Edeka (5 Min. fußläufig), Netto (3 Min. fußläufig), Apotheke (4 Min. fußläufig) und das Zentralkrankenhaus Lörrach (10 Min. mit dem Auto) liegen in unmittelbarer Nähe. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten wie dem Ev. Kindergarten Wunderfitz (8 Min. zu Fuß) oder dem Ev. Kindergarten „Vogelnest im Siegmeer“ sowie zu Schulen (ca. 10 Min. mit dem Auto). Auch der Flughafen Basel ist nur 25 Min. entfernt.

Im Mittelpunkt steht die Entwicklung der „Neuen Mitte Brombach“ rund um das FABRIC-/Schöpflin-Areal. Ergänzend entstehen neue Wohnquartiere wie Bühl III. Parallel dazu werden ehemalige Industriearale wie die Lauffenmühle und die Reiss-Mühle schrittweise in moderne Gewerbe- und Mischnutzungen überführt.



**5,1 % RENDITE - FAKTOR 19,6  
AUFWERTUNGSOPTION  
MFH 3 EINHEITEN**



799.900 €

...interessiert?

Gerne kann das Haus nach Terminvereinbarung besichtigt werden.

Bitte schreiben Sie uns unter:

**[bernardino.immo@gmail.com](mailto:bernardino.immo@gmail.com)**

oder rufen Sie uns an:

Tel. + WhatsApp:  
**+49 176 45926798**  
Tatiane Bernardino

Tatiane Bernardino



+49 176 45926798



[bernardino.immo@gmail.com](mailto:bernardino.immo@gmail.com)



**BERNARDINO**  
REAL ESTATE