



## DIREKTVERKAUF

# 5,4 % POT. RENDITE MFH 3 EINHEITEN

SCHOPFHEIMERSTR. 13, 79541 LÖRRACH

## KAUFPREIS

# 749.000 €

(zzgl. 30.000 € - 3 Außenstellplätze)

## POTENTIELLE-KALTMIETE P.A.

# 45.696 €

## WIR VERKAUFEN ALS EIGENTÜMER

Attraktives Anlageobjekt mit drei getrennten Wohneinheiten. Die Immobilie bietet vielseitiges Wertsteigerungspotenzial 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
- 8 ZIMMER
- 593M<sup>2</sup> GRUNDSTÜCK
- P. KM 45.696€/J
- BAUJAHR 1970
- 3 WOHNUNGEN
- 1 VERMIETET
- 3 AUSSEN-STELLPLÄTZE

Tatiane Bernardino



+49 176 45926798



verkauf@bernardino-immo.de



**BERNARDINO**  
REALESTATE





# Das Haus

## 3ER MEHRFAMILIENHAUS

### SOLIDES HAUS MIT SEHR HOHEM ENTWICKLUNGSPOTENTIAL



Das Mehrfamilienhaus bietet Kapitalanlegern als auch Eigennutzern eine vielseitige Investitionsmöglichkeit. Die Immobilie wurde 1970 von einem überregional bekannten Architekten zur Eigennutzung für die Familie unter Berücksichtigung bester Konstruktions- und Materialstandards erbaut. Es vereint somit einen sehr soliden Bestandscharakter mit der Option, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und das Objekt nachhaltig aufzuwerten.

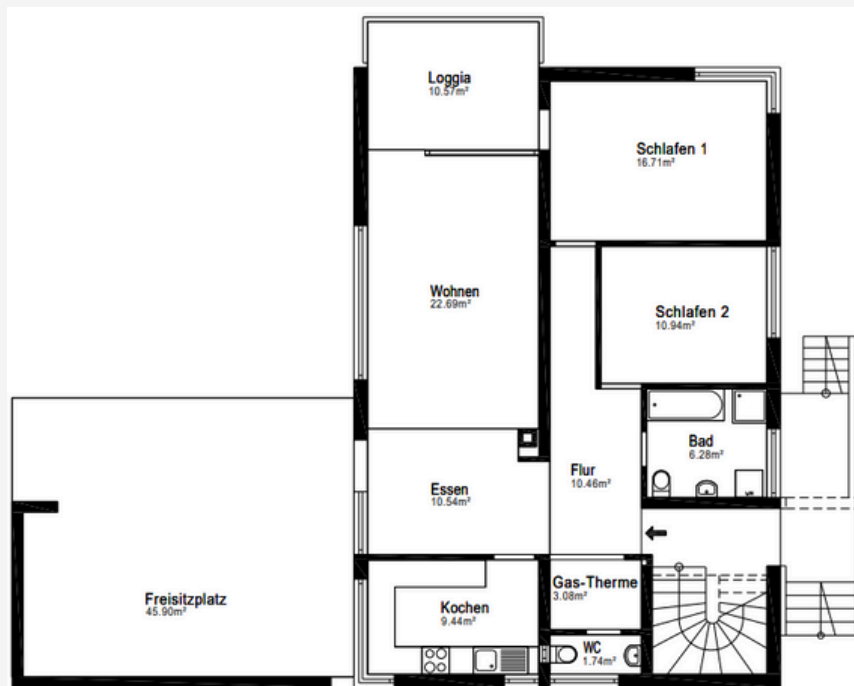
Aktuell umfasst das Gebäude drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 272 m<sup>2</sup>. Die Wohnung im Obergeschoss steht frei und kann kurzfristig renoviert und neu vermietet werden. Die Wohnung im Gartengeschoss wurde auf hohem Standard bereits umfassend modernisiert und eignet sich ebenfalls für eine sofortige Neuvermietung. Die Erdgeschosswohnung ist derzeit vermietet und generiert laufende Mieteinnahmen in Höhe von 658 € Kaltmiete pro Monat. Perspektivisch besteht hier auch kurz- bis mittelfristig weiteres Entwicklungspotenzial. Zum Haus gehören zudem drei Außenstellplätze, die mitverkauft werden.



Eine besondere Attraktivität ergibt sich für das Objekt durch die unmittelbare Angrenzung des Grundstücks an die Grünflächen des Neuen Stadtparks und Schöpflin-Campus.

Ein wesentlicher Mehrwert liegt in der Aufstockungsoption und der damit verbundenen Entwicklungsfähigkeit der Immobilie – noch in Abklärung mit dem Bauamt. Gegenwärtig besteht die Möglichkeit, das Flachdach mit einem Satteldach zu versehen und hierdurch zusätzlichen Wohnraum in Form einer zusätzlichen Dachgeschosswohnung zu generieren. In der Zukunft ergeben sich im Rahmen von Bebauungsplanänderungen eventuell weitere Gestaltungsspielräume.

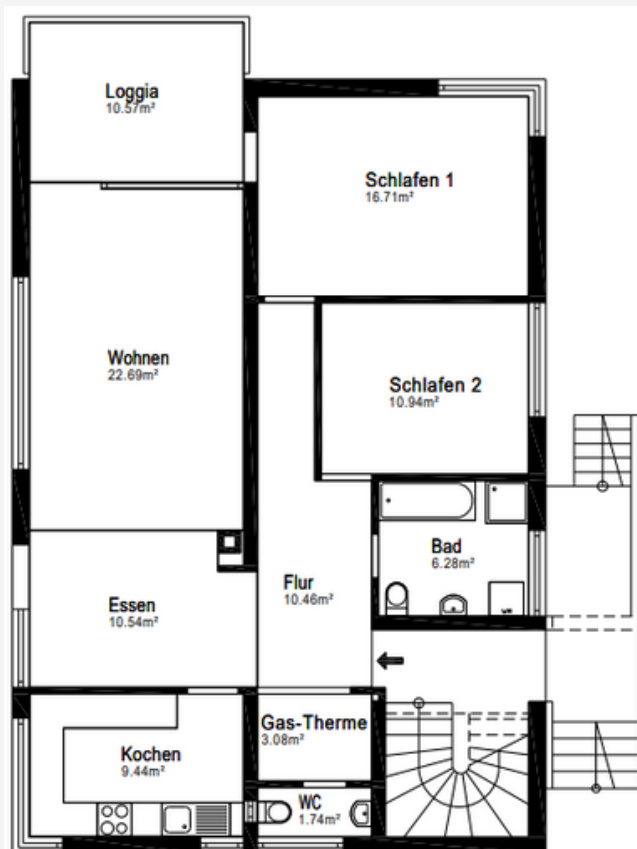
## GARTENGESCHOSS 66M<sup>2</sup> - 2 ZI.



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



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







# Gartengeschoss

## MODERNIESIERTE ZWEI-ZIMMER WOHNUNG ZUR SOFORTIGEN VERMIETUNG

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



Die Wohnung im Gartengeschoss mit 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss und einen modernen, gepflegten Zustand. Nach umfassender hochwertiger 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: hochwertig modernisiert
- Eichenparkett
- Vermietungsstatus: frei / sofort vermietbar
- Wohnbereich: offener Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen
- Schlafzimmer: großzügig mit Eckfenster
- Bad: Tageslichtbad, barrierefreie Dusche
- Außenfläche: Terrasse mit direktem Gartenzugang
- Zugang: separater Eingang für zusätzliche Privatsphäre





# Erdgeschoss

## WOHNUNG MIT GROSSEM FREISITZPLATZ

109M<sup>2</sup> - 3 ZIMMER  
VERMIETET:  
KALTMIETE 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 eigenständigen 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 Mieterträgen 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. 330 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Bei einer kalkulierten Marktmiete von 14,00 €/m<sup>2</sup> ergibt sich eine monatliche Kaltmiete von rund 4.620 € sowie eine jährliche Kaltmiete von ca. 55.400 €.

### 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>. In der Kalkulation ist die Renovierung und Neuvermietung der aktuell bereits freien Obergeschosswohnung sowie Erdgeschosswohnung vorgesehen. Die Erdgeschosswohnung ist derzeit vermietet, weist jedoch mittelfristig ein realistisches Neuvermietungs- bzw. Freizehungspotenzial auf. Auf Basis einer kalkulierten Marktmiete von 14,00 €/m<sup>2</sup> für die modernisierten Einheiten ergibt sich eine monatliche Kaltmiete von rund 3.808 € sowie eine jährliche Kaltmiete von ca. 45.696 €.

	Wohn-einheiten	Wohnfläche gesamt (m <sup>2</sup> )	Miete €/m <sup>2</sup>	Monatl. Kaltmiete	Jährl. Kaltmiete	Renovierungs- kosten	Kaufpreis	GIK	Bruttorendite p.a. (%)
Fall 1	4	330	14,00 €	4.620,00 €	55.440,00 €	350.000,00 €	749.000,00 €	1.099.000,00 €	5,0
Fall 2	3	272	14,00 €	3.808,00 €	45.696,00 €	100.000,00 €	749.000,00 €	849.000,00 €	5,4

Die Kosten für drei Stellplätze à 10.000 € sind in der Kalkulation nicht enthalten.

Die Stellplätze sind nicht den Wohnungen zugeordnet und können daher separat an Dritte vermietet werden.

Bei einer Vermietung zu jeweils 50 € monatlich und einem zusätzlichen Kaufpreis von insgesamt 30.000 € ergibt sich für die Stellplätze ein zusätzliches Renditepotenzial von rund 6 % p. a.



## Cashflow-Berechnung Fall 2 - bei einer 100% Finanzierung in Deutschland

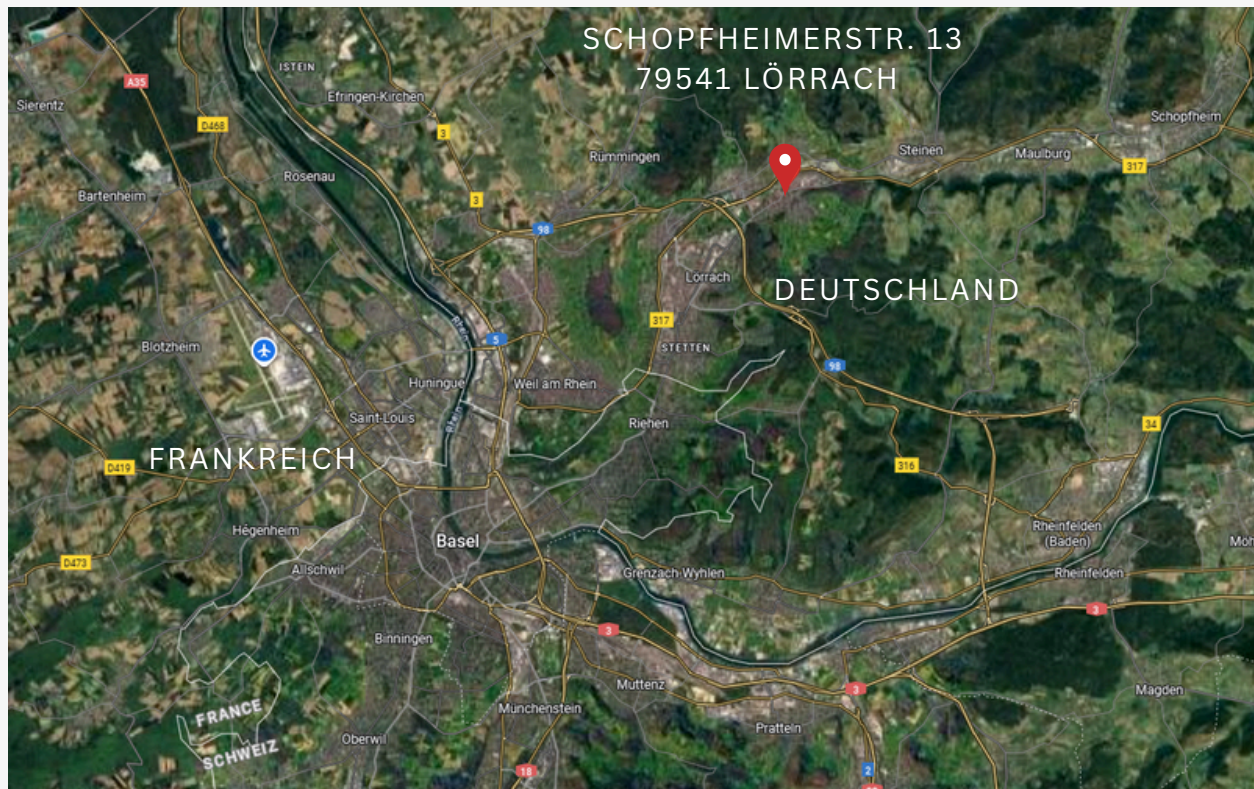
Eckdaten		
Objektadresse:	Schopfheimerstr. 13, Lörrach	
Mehrfamilienhaus	3 Einheiten	
PKW-Stellplatz:	3	
Wohnfläche:	272,00m²	
Baujahr:	1970	
Kaufpreis und Kaufnebenkosten		
Kaufpreis (inkl. Stellplätze)		779.000€
pro m²		2.864€
Vermittlungsprovision		- €
Notar	1,50%	11.685€
Grundbuchamt	0,50%	3.895€
Grunderwerbsteuer	5,00%	38.950€
Summe	7,00%	54.530€
Renovierungskosten Fall 2		100.000€
Gesamtinvestitionskosten		933.530€
Finanzierung in Deutschland		
Darlehenssumme vom Kaufpreis in %		100,00%
Darlehenssumme		779.000€
Eigenkapitalbedarf		154.530€
Zinssatz		4,00%
Tilgung		1,50%
Kapitaldienst pro Monat		3.570€
Abschreibung (AfA)		
Restnutzungsdauer in Jahren		25
AfA-Satz		4%
Gebäudeanteil	80%	623.200€
Grund - und Bodenanteil	20%	155.800€

mtl. Cashflow-Berechnung	
pot. Kaltmiete ohne Stellplätze	3.808€
Kaltmiete/m²	14€
KM Stellplätze	150€
Bruttomietrendite	6,10%
-Hausgeld (nicht umlegbar)	
-Instandhaltungsrücklage	
-Zinsen	2.597€
-Tilgung	974€
=Cashflow vor Steuer	238€
+Steuererstattung	301€
POT. Cashflow nach Steuern p.M.	538€
Steuern (Nebenrechnung)	
pot. Kaltmiete inkl. Stellplätze	3.958€
-Hausgeld (nicht umlegbar)	
-Zinsen	2.597€
-Abschreibung (AfA)	2.077€
=zu versteuernder Cashflow	-716€
persönlicher Steuersatz	42%
=Steuern (Gutschrift)	-301€

Disclaimer: Die hier dargestellten Werte und Berechnungen sind Schätzungen basierend auf Erfahrungswerten. Historische Entwicklungen können lediglich ein Indikator sein und sind keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen. Die steuerliche Ausgestaltung muss immer individuell geprüft werden. Diese Berechnung stellt daher keine steuerliche Beratung dar und ersetzt eine fundierte steuerliche Fachberatung nicht. Für zukünftige Wertentwicklungen, steuerliche- und gesetzliche Grundlagen und/oder Mietsteigerungspotenziale kann keine Garantie ausgesprochen werden. Generell ist eine Haftung der Bernardino GmbH sowie der Schmidberger-Zeiler Familien GbR ausgeschlossen. Irrtümer und Rechenfehler können nicht ausgeschlossen werden. Der Erwerb von Immobilien ist, wie bei jeder anderen Anlageform, mit Risiken verbunden.



# 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. Der Bahnhof Brombach/Hauingen ist fußläufig in 5 Min. zu erreichen. Die Nahversorgung ist hervorragend: Edeka (5 Min. fußläufig), Netto (3 Min. fußläufig), Apotheke (4 Min. fußläufig), der 2027 fertiggestellte Gesundheitscampus Lörrach mit dem Neubau des Zentralklinikums (3 Min. mit dem Auto, 5 Min mit dem Rad) 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 Industrieareale wie die Lauffenmühle und die Reiss-Mühle schrittweise in moderne Gewerbe- und Mischnutzungen überführt.

# Schöpfling Campus



Konzept des neuen Gebäudes auf dem Schöpfling Campus | Bild: Architekturbüro AFF



Konzept der neuen Parkanlage auf dem Schöpfling Campus | Bild: Planstatt Senner

## ZUKUNFTSSTANDORT BROMBACH – SCHÖPFLIN CAMPUS & NEUER STADTPARK

In unmittelbarer Nähe zur Immobilie entsteht derzeit eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte im Ortsteil Brombach: der Schöpfling Campus mit dem neuen „Haus für alle“ sowie einer großzügigen Parkanlage.

### Das „Haus für alle“ – Begegnung, Bildung & Gesundheit

Im ersten Bauabschnitt entsteht an der Franz-Ehret-Straße unterhalb der Sporthalle ein modernes Mehrzweckgebäude mit geplanter Fertigstellung Ende 2027. Es bündelt Bildungs- und Workshopräume für Schulen und Vereine, ein Café mit Nachbarschaftsflächen, Veranstaltungs- und Kreativräume, flexibel nutzbare Sitzungsbereiche sowie eine neue Hausarztpraxis und schafft damit ein vielseitiges Zentrum für Begegnung, Kultur und medizinische Versorgung im Stadtteil.

### Der neue Stadtpark – Grünraum für alle Generationen

Herzstück des Areals wird eine großzügige Parklandschaft, gestaltet von den Landschaftsarchitekten Planstatt Senner aus Überlingen. Der Park wird vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für Kinder, Familien, Jugendliche und ältere Menschen bieten und so zu einem neuen sozialen Mittelpunkt des Stadtteils werden.

### Standortvorteile & Zukunftsperspektive

Die Immobilie liegt direkt am neu entstehenden Stadtpark und bietet einen unverbaubaren Blick ins Grüne – ein seltener und wertstabiler Lagevorteil. Durch die Nähe zum Schöpfling Campus profitieren Bewohner von moderner Infrastruktur, Kultur- und Gesundheitsangeboten in fußläufiger Distanz. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und nachhaltiger Quartiersentwicklung schafft hohe Lebensqualität und langfristiges Wertpotenzial.





**5,4% POT. RENDITE**  
**MFH 3 EINHEITEN**



**749.000 €**  
(zzgl. 30.000€ -  
3 Außenstellplätze)

...interessiert?

Gerne kann das Haus nach Terminvereinbarung besichtigt werden.

Bitte schreiben Sie uns unter:

**[verkauf@bernardino-immo.de](mailto:verkauf@bernardino-immo.de)**

oder rufen Sie uns an:

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

Tatiane Bernardino



+49 176 45926798



[verkauf@bernardino-immo.de](mailto:verkauf@bernardino-immo.de)



**BERNARDINO**  
REAL ESTATE