

Gewerbefläche zu vermieten



Großzügige Gewerbefläche  
in Top-Lage von Wehingen  
zu vermieten



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien VS GmbH  
Bickenstraße 7  
78050 Villingen-Schwenningen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7721 29 69 280



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 – 5
Objektbeschreibung	6
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 – 15
Was wir Ihnen bieten	16 – 17
Über uns / AGB	18 – 19





## HIGHLIGHTS



Großzügige und variabel nutzbare Gewerbeflächen in gepflegtem Zustand



Ob Verwaltung, Lagerhaltung oder Produktion – die Flächen lassen sich vielseitig einsetzen



Optimale Erreichbarkeit: ebenerdige und hoch belastbare Flächen für Anlieferung und Kunden, zusätzliche Büro- oder Lagerflächen im Obergeschoss



Nach Geschlechtern getrennte WC Anlagen inkl. Umkleidekabinen



Perfekte Infrastruktur: Ebenerdige Flächen kombiniert mit repräsentativen Büro- und funktionalen Lagerflächen



Außreichend Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Objekt



Erstklassige Lage im etablierten Gewerbegebiet Wehingen mit optimaler Infrastruktur



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Gesamt **ca. 6.422 m<sup>2</sup>** Grundstück mit **ca. 3.133 m<sup>2</sup>** Produktions- und Lagerfläche und **ca. 300 m<sup>2</sup>** Bürofläche in massiver Holzbinderbauweise aus **1984** (Altbau) und **1992** (Anbau)



Die Immobilie erstreckt sich über **2 Vollgeschosse** und bietet im Erdgeschoss großzügige Lager- und Produktionsflächen, ergänzt durch **6 gut geschnittene Büroräume** im Obergeschoss



**Gaszentralheizung** mit dezentraler Warmwasseraufbereitung und Wärmeübertragung über **Plattenheizkörper**; Druckluftversorgung über **Kompressoranlage** vorhanden



Direkt vor dem Objekt stehen **ausreichend Parkmöglichkeiten** sowie eine **E-Ladestation** zur Verfügung



**Mietpreis:**  
**10.000 € netto**  
zzgl. **2.100 € netto** Nebenkosten (exkl. Energiekosten)  
Kaution: 3 Nettokaltmieten



**Provisionsanspruch:**  
3 netto Monatsmieten  
zzgl. ges. MwSt.



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Großzügige Gewerbefläche in Top-Lage von Wehingen zu vermieten!

Dieses repräsentative Gewerbeareal in Wehingen bietet Unternehmen eine hervorragende Gelegenheit, hochwertige und flexibel nutzbare Gewerbeflächen in attraktiver Lage anzumieten.

Das Anwesen umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.433 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von rund 6.422 m<sup>2</sup> im etablierten Gewerbegebiet von Wehingen. Dank der verkehrsgünstigen Lage und der sehr guten Anbindung an die umliegende Infrastruktur eignet sich das Objekt ideal für Produktion, Lagerung oder Bürobetrieb.

Das Gebäude wurde 1984 errichtet und 1992 um einen Anbau erweitert. Es präsentiert sich in einem gepflegten und funktionalen Zustand. Die großzügig geschnittenen Flächen lassen sich individuell an betriebliche Anforderungen anpassen und bieten dadurch ein hohes Maß an Flexibilität.

Im Erdgeschoss befinden sich die Produktions- und Lagerbereiche, ergänzt durch Büroräume und sanitäre Anlagen. Das Obergeschoss umfasst sechs weitere Büroräume sowie zusätzliche Sanitärebereiche. Die Zufahrten für Pkw und Lkw sind über groß dimensionierte Sektionaltore optimal erreichbar und gewährleisten einen effizienten Betriebsablauf.

Vor dem Gebäude stehen ausreichend Pkw-Stellplätze sowie eine E-Ladestation zur Verfügung.

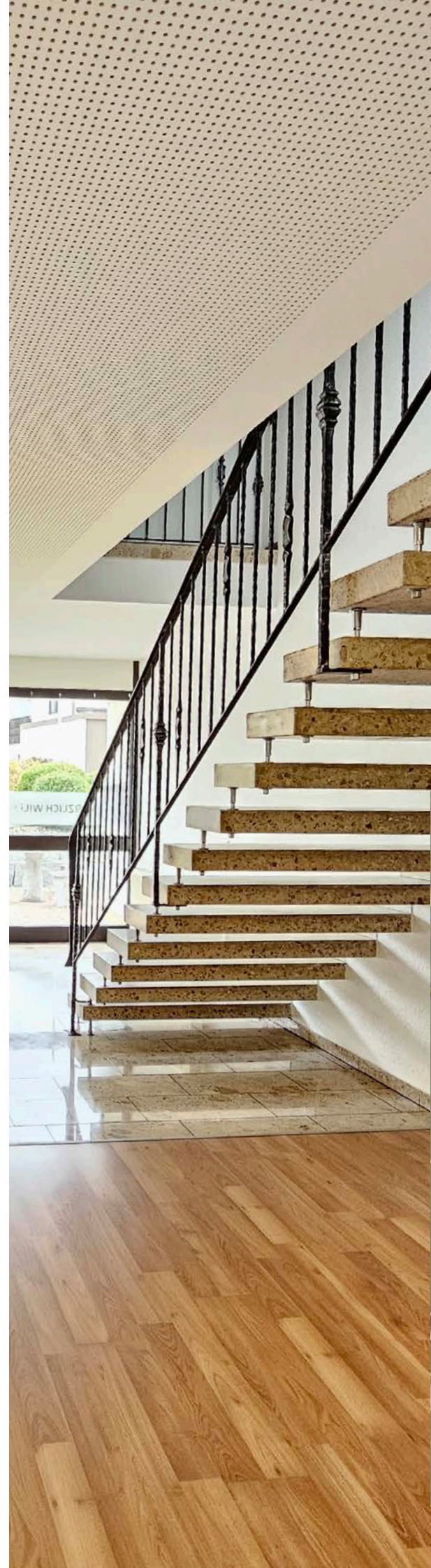
Dank der soliden Bauweise, der variablen Flächenstruktur und des großzügigen Grundstücks bietet dieses Gewerbeareal ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige und wirtschaftliche Nutzung.

**Unser Fazit:** Ein repräsentatives, vielseitig nutzbares Gewerbeareal in bester Lage von Wehingen, das durch seine flexible Raumgestaltung, die gute Erreichbarkeit und das professionelle Gesamtbild überzeugt.



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS





# LAGE

## BESCHREIBUNG

### Wehingen: Ideales Gewerbegebiet zwischen Tradition und moderner Infrastruktur

Wehingen, idyllisch gelegen in der attraktiven Region Schwarzwald-Baar im Südwesten Deutschlands, verbindet auf ideale Weise ländliche Ruhe mit moderner Infrastruktur. Die Gemeinde bietet eine hervorragende Lebensqualität und ist gleichzeitig ein strategisch günstiger Standort für Unternehmen.

Das Gewerbegebiet in Wehingen besteht durch zentrale Lage, gute Sichtbarkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Dank der Nähe zu den Bundesstraßen B27 und B523 sowie der schnellen Anbindung an die A81 sind umliegende Städte und Industriezentren bequem erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel bieten einfache Verbindungen in die Region.

Unternehmen profitieren hier von einer modernen Infrastruktur, inklusive Zufahrten für PKW und LKW, ausreichend Parkplätzen und sanitären Einrichtungen. Ob Büro, Lager, Produktion oder Handel – das Gewerbegebiet bietet flexible Flächen, die sich optimal an individuelle Anforderungen anpassen lassen.

## LAGEPLAN OBJEKT





































# WAS WIR IHNEN BIETEN



## Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus. Auch hier gilt unser Motto: **SPÜRBAR ANDERS**



## Professionelle Immobilien Bewertung

Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.



## Facility Management Beratung

Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



## Finanzierungsvermittlung

Wir ersparen Ihnen den hohen Aufwand und bereiten alle notwendigen Unterlagen auf, um eine **Finanzierung** durch eine ausgewählte Bank zu erhalten. Gerne empfehlen wir Sie an unsere Finanzierungspartner weiter.





## Technische Due Dilligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungssatus von Immobilien inkl. einer Risikobewertung für die nächsten 10 Jahre ist v.a. beim Ankauf von Bestandsobjekten sinnvoll. **Unsere ausführlichen Analysen und Berichte helfen bei Ihrer Entscheidungsfindung.**



## Verwaltung von Immobilien

Die Verwaltung von gewerblichen Immobilien oder ganzen Liegenschaftskomplexen erfordert die Kompetenz in einer Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und bautechnischen Themen. **Gerne stehen wir Ihnen hierbei als kompetenter Partner zur Verfügung.**



## Bauherrenberatung

Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr Neu- oder Umbauvorhaben. **Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



## Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern



# UNSER TEAM

## PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



**MICHAEL SCHLATTER**

GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



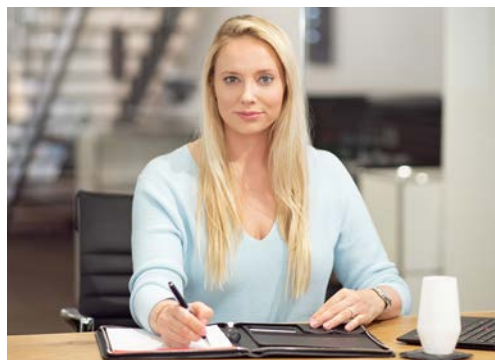
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



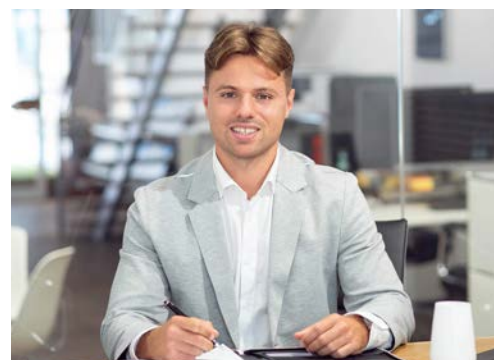
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



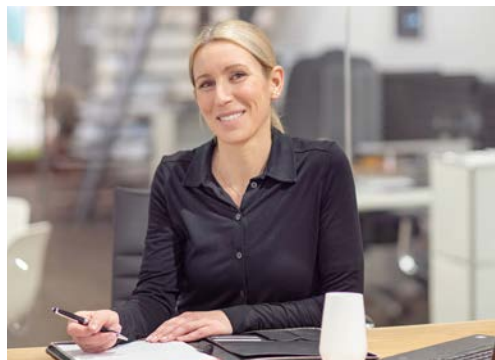
**LEON KESSLER**

VERKAUF & VERMIETUNG



**DOMINIK KÖNIG**

VERKAUF & VERMIETUNG



**MELANIE WIDMER**

VERKAUF & VERMIETUNG



**NICLAS FURGER**

DUALER STUDENT CRES



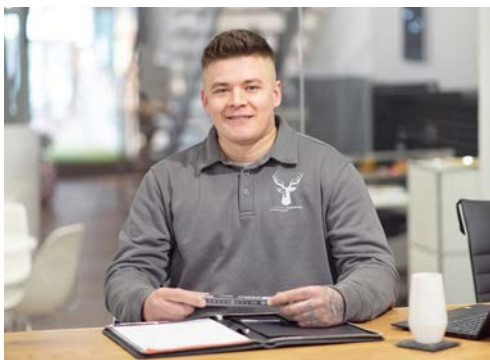
**MELINA HALLER**

VERKAUF & VERMIETUNG



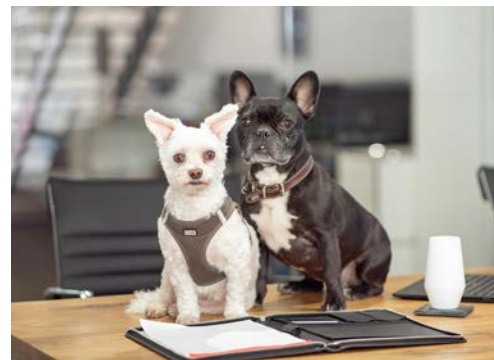
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**WOJCIECH KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**BELLA & RUBI**

SICHERHEITSDIENST

*“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”*



# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## 1. Maklerprovision

Wir versichern Ihnen, dass wir Ihre Daten nur für den internen Bedarf nutzen und nicht an Dritte weitergeben. Die Vormerkung und Zusendung von Angeboten sowie Besichtigungstermine und Auskünfte erfolgen unverbindlich und kostenlos. Bei erfolgreicher Tätigkeit der Schlatter Immobilien VS GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 3 Monats (netto-) Kaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt. Der Interessent erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben gespeichert werden und ein erfolgsabhängiger Vermittlervertrag, durch Zugang zum Exposé und nach Ablauf der Widerrufsfrist, entsteht. Die Provision ist nach notarieller Beurkundung verdient und fällig innerhalb 7 Tagen.

## 2. Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. ab dem Tag der Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien VS GmbH, Bickenstraße 7, 78050 Villingen ; E-Mail: [info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## 3. Schlussbestimmung

Schlatter Immobilien VS GmbH Bickenstraße 7, 78050 Villingen; Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Vertragspartner haben die unwirksame Klausel durch eine wirtschaftlich gleichwertige und wirksame Bestimmung zu ersetzen.

## 4. Haftungsausschluss

Alle Untersuchungen werden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Das Exposé basiert ausschließlich auf Informationen und Daten, die im Rahmen der beauftragten Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden sowie auf dem spezifischen Gebäude- und Grundstückszustand, wie er augenscheinlich zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsobjekt angetroffen wird. Wenn mündliche Informationen von Seiten des Auftraggebers oder der die Begehung begleitenden Personen vor Ort einfließen, so muss der Exposéverfasser bei entsprechender Plausibilität in gutem Glauben davon ausgehen, dass diese Aussagen der Wahrheit entsprechen. Die Außen- und stichprobenartigen Innenbegehungen zur Einschätzung des baulichen Zustandes erfolgen anhand der Checklisten-basierten Methodik der Schlatter Immobilien VS GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien VS GmbH kann nicht ausschließen, dass über die in den Exposé aufgeführten Gebäudemängel hinaus weitere Mängel in nicht zugänglichen oder aufgrund von anderen Restriktionen nicht zu besichtigenden Gebäudebereichen bestehen. Für die Richtigkeit der Angaben der vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen übernehmen wir keinerlei Gewähr. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.



## Warum Sie sich für uns entscheiden sollten?

Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.



## WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME



Bickenstraße 7 - 78050 - Villingen  
Kaiserstraße 60 - 79761 Waldshut



+49 (0) 7721 29 69 280

+49 (0) 7751 929 90 50



[info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de)

[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

