

Gewerbeareal zu verkaufen



Gepflegtes Gewerbeareal  
in grenznaher Lage von  
Lottstetten zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

---

Highlights & Key Facts

4 – 5

---

Lage-/Objektbeschreibung & Grundriss

6 – 7

---

Bilder

8 – 11

---

Was wir Ihnen bieten

12 – 13

---

Über uns / AGB's

14 – 15

---





## HIGHLIGHTS



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



Moderne und vielseitige Flächen in sehr gutem Zustand



Ideal geeignet für Büro-, Lager-, oder Produktionsflächen



Weiteres Mietsteigerungspotenzial durch ca. 92 m<sup>2</sup> leerstehende Flächen sowie ungenutzte Außenflächen



Flächen im Erdgeschoss barrierefrei begehbar und über Lastenaufzug sowie Treppenhaus verbunden



Sanitäre Anlagen im gesamten Gebäude genügend vorhanden



Flächen sind gut mit PKW und LKW erreichbar und befahrbar



Attraktive Lage in Lottstetten mit einer guten Infrastruktur sowie der direkten Nähe zur Schweizer Grenze

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Insgesamt ca. **1.959 m<sup>2</sup>** Grundfläche mit **ca. 1.104 m<sup>2</sup>** Gewerbefläche und einer BGF von ca. **1.511 m<sup>2</sup>** in massiver Bauweise aus **1991** (Altbau) und **2001** (Anbau)



Immobilie erstreckt sich über **2 Vollgeschosse** verteilt auf **8** abgeschlossene Gewerbeeinheiten zwischen **20 und 350 m<sup>2</sup>**



**Strom-, und Internetanschlüsse (Glasfaser)** im gesamten Objekt vorhanden; **Sanitäre Anlagen** im Gebäude mehrfach vorhanden



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch **7 Stellplätze vor dem Objekt** sowie weitere Flächen hinten auf dem Areal



Aktuelle **IST-Miete: 72.960 € p.a.**  
Realistische **SOLL-Miete: 84.480 p.a**



**Kaufpreis: 1.300.000 €**

**Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.**



# OBJEKT BESCHREIBUNG

## Gepflegtes Gewerbeareal in grenznaher Lage von Lottstetten

Die großzügige Gewerbeimmobilie befindet sich in sehr gefragter Lage des Gewerbegebiets Lottstetten und überzeugt durch die direkte Nähe zum Grenzübergang Lottstetten–Rafz mit optimaler Anbindung nach Zürich. Nicht nur die Grenznähe, auch die Verkehrsanbindung an die Kreisstadt sorgt für günstige Transportwege in alle Richtungen.

Das Areal besticht vor allem durch seine gepflegte Bausubstanz, die durch diverse Sanierungen nachhaltig gesichert wurde. Aktuell dient das Objekt mehreren Gewerbetreibenden als Lager- und Bürostandort und ist nahezu vollständig vermietet. Lediglich zwei kleinere Räumlichkeiten sind derzeit frei und können zusätzlich vermietet werden. Damit stellt das Objekt sowohl für Anleger als auch für Gewerbetreibende eine ausgezeichnete Möglichkeit dar, das eigene Portfolio zu erweitern – sei es als solide Kapitalanlage oder als hochwertiger Gewerbestandort. Nutzen Sie die Chance, das enorme Potenzial dieser Immobilie auszuschöpfen.

Die Flächen im Erdgeschoss sind mit Hubwagen und anderen Kleintransportmitteln befahrbar und über einen Lastenaufzug problemlos in das Obergeschoss zu transportieren. Alle Flächen befinden sich in einem einwandfreien Zustand. Der Altbau aus dem Jahr 1991 wurde regelmäßig instandgehalten, und auch der Anbau aus 2001 ist baujahresbedingt in sehr gutem Zustand.

Das Objekt ist voll erschlossen und verfügt über ausreichende Strom-, Wasser- und Internetanschlüsse. Mehrere sanitäre Anlagen inklusive Duschen sind vorhanden und von allen Flächen und Etagen aus gut erreichbar.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Baujahr ca. 2000) mit Radiatoren in den einzelnen Bereichen.

Insgesamt verfügt das Gebäude über acht getrennte und verschließbare Einheiten. Sechs dieser Flächen sind aktuell vermietet und generieren eine IST-Miete von 72.960 € p. a. Bei vollständiger Vermietung kann eine SOLL-Miete von rund 84.480 € p. a. erzielt werden.

**Unser Fazit zu diesem Objekt:** Profitieren Sie von dieser hochwertigen Gewerbefläche egal ob als neuen Sitz für Ihr Unternehmen oder eine lukrative Kapitalanlage und nutzen Sie den einwandfreien Zustand in Kombination mit der idealen Grenzlage um individuelle Gewerbelösungen anzubieten.





### Lottstetten – deutscher Gewerbestandort von der Schweiz umgeben

Die Gemeinde Lottstetten liegt im südlichen Landkreis Waldshut direkt an der Schweizer Grenze und profitiert von ihrer hervorragenden Lage am Hochrhein. Umgeben von Feldern, Wiesen und sanften Hügeln verbindet der Ort ländliche Idylle mit einer optimalen Anbindung an die Schweiz. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Kanton Zürich, wodurch Lottstetten sowohl für Berufspendler als auch für Unternehmen äußerst attraktiv ist.

Lottstetten bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen und Gewerbetreibende. Die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze eröffnet ausgezeichnete Möglichkeiten für grenzüberschreitende Geschäftsbeziehungen und den Zugang zu einer kaufkräftigen Kundschaft. Dank der direkten Bahnverbindung nach Zürich sowie der schnellen Erreichbarkeit über die B27 und B34 ist der Standort logistisch optimal angebunden. Gleichzeitig verfügt die Gemeinde über eine solide lokale Infrastruktur mit Handel, Gastronomie und Grundversorgung, die sowohl Mitarbeitern als auch Kunden zugutekommt. Damit vereint Lottstetten attraktive Rahmenbedingungen für wirtschaftliches Wachstum mit einer strategisch hervorragenden Lage am Hochrhein.

Die Kombination aus hoher Lebensqualität, einer starken regionalen Nachfrage und der exzellenten Lage an der Schweizer Grenze macht Lottstetten zu einem besonders attraktiven Wohn- und Gewerbestandort mit Zukunftspotenzial.

## LAGEPLAN OBJEKT





## BILDER ZU DIESEM 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

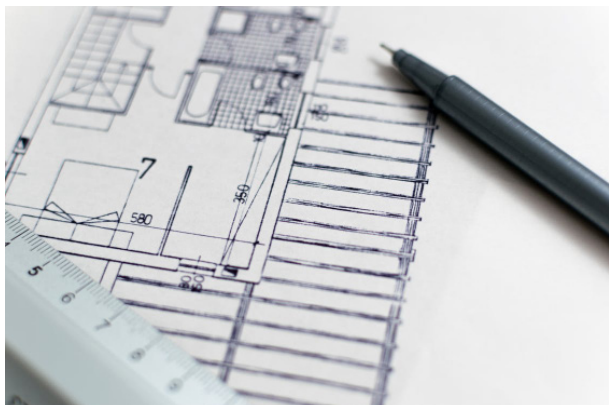
Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



## 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.**



## 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.



## Verwaltung von Gewerbeimmobilien

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.**



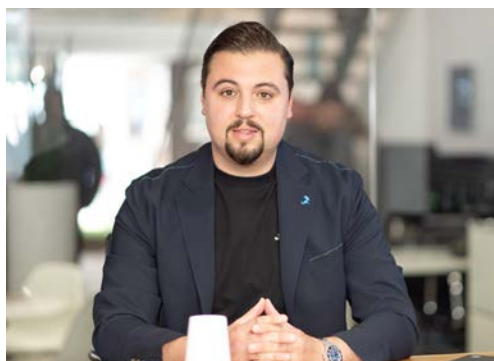
## Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



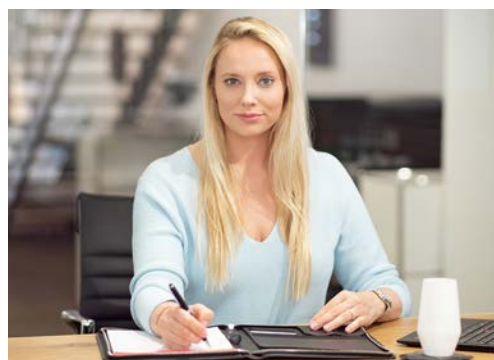
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**BERNAHRD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



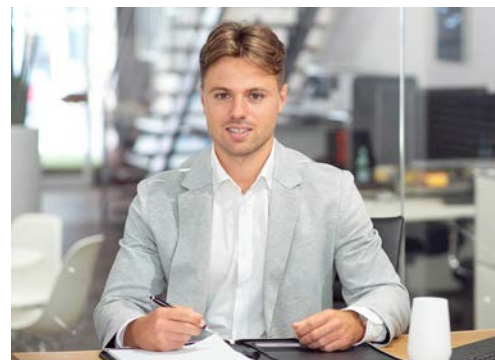
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



**DOMINIK KÖNIG**

IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



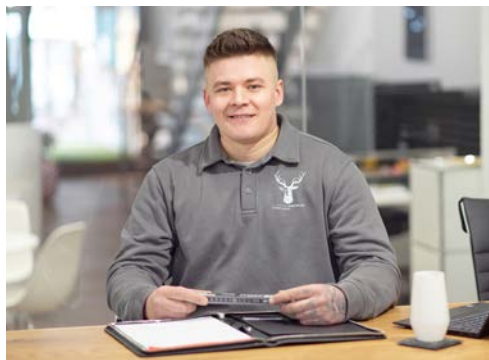
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



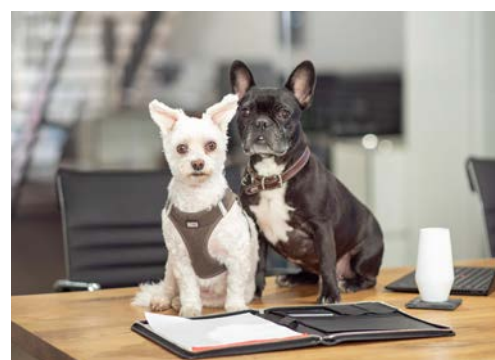
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**WOJCIECH KACZMARCZYK**

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 GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis. 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 GmbH, Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut 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 GmbH Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut

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 GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien 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



Büro Waldshut    Kaiserstraße 60 in 79761 Waldshut  
Büro Villingen    Bickenstraße 7 in 78050 Villingen



Büro Waldshut    +49 (0) 7751 929 90 50  
Büro Villingen    +49 (0) 7721 29 69 280



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



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

