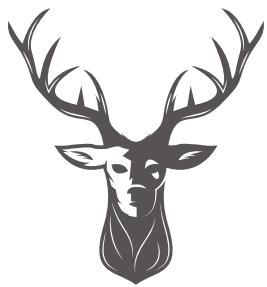


Gewerbefläche zu vermieten

Vielseitige und großzügige  
Gewerbefläche in zentraler  
Lage von Schwenningen  
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 - 11

---

Was wir Ihnen bieten 12 - 13

---

Über uns / AGB 14 - 16

---



## HIGHLIGHTS

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

-  **Massiv erbautes Objekt (Baujahr 1936) mit gut geschnittener Gewerbefläche von ca. 185 m<sup>2</sup> sowie zusätzlicher Lagerfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> im 2. Obergeschoss**
-  **Derzeit leerstehende Einheit, die flexibel nutzbar ist und – vorbehaltlich Genehmigung – auch zu hochwertigem Wohnraum umgenutzt werden kann**
-  **Geringer Instandhaltungsbedarf dank umfassender Modernisierungen durch Eigentümer und Mieter**
-  **Interessante Investitionschance dank flexibler Nutzungsmöglichkeiten und hohem Entwicklungspotenzial**
-  **Ausreichende Außenstellplätze direkt vor dem Objekt – ideal für Mitarbeiter, Kunden oder Bewohner**
-  **Es besteht die Möglichkeit, sowohl die Gewerbefläche selbst als auch – bei weitergehendem Interesse – den gesamten Gebäudekomplex zu erwerben**
-  **Absolute Toplage in der beliebten und stark frequentierten Arminstraße – mit zahlreichen PKW-Stellplätzen direkt am Objekt**

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



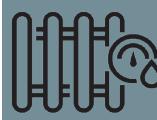
Massiv erbautes Gebäude aus dem  
**Baujahr 1936 sowie Anbau aus 1991** mit  
gesamt ca. 2.449 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche



Gut aufgeteilte Gewerbefläche im **2. OG** mit **ca. 185 m<sup>2</sup>** sowie zusätzlicher  
Lagerfläche von **ca. 120 m<sup>2</sup> im DG**



Direkt vor dem Objekt stehen **ausreichend Außenstellplätze** zur Verfügung, die eine komfortable Parkmöglichkeit für Mitarbeiter, Kunden oder Bewohner bieten



**Gasetagenheizung mit Radiatoren**  
in den Räumen und zentraler Warmwasseraufbereitung



**Mietpreis:**  
**2.200 € netto**

zzgl. **750 € netto** Nebenkosten (exkl. Energiekosten)

Kaution: 3 Nettokaltmieten



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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Viereckige und großzügige Gewerbefläche in zentraler Lage von Schwenningen zu vermieten!

Diese repräsentative Gewerbefläche im 2. Obergeschoss eines massiv erbauten und fortlaufend gepflegten Gebäudekomplexes (Baujahr 1936, Anbau 1991) bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer der begehrtesten Lagen von Villingen-Schwenningen. Auf ca. 185 m<sup>2</sup> Hauptfläche sowie rund 120 m<sup>2</sup> zusätzlicher Lagerfläche verbindet die Einheit großzügige Raumverhältnisse mit einer klar strukturierten, flexibel gestaltbaren Aufteilung. Damit eignet sie sich ideal für unterschiedlichste professionelle Nutzungen – von modernen Büro- und Praxisflächen über Beratungs- und Dienstleistungsangebote bis hin zu kreativen oder digitalen Arbeitsbereichen.

Die Fläche steht derzeit leer und kann sofort übernommen werden, was eine unkomplizierte Planung und schnelle Umsetzung ermöglicht. Dank ihrer offenen, lichtdurchfluteten Gestaltung bietet sie viel Spielraum für individuelle Raumkonzepte und zeitgemäße Arbeitsumgebungen. Unternehmen und Selbstständige finden hier einen repräsentativen Standort, dersowohl funktional als auch optisch überzeugt – ideal für kreative Tätigkeiten, therapeutische Angebote, Coaching oder spezialisierte Dienstleistungen.

Besonders attraktiv ist das wohnwirtschaftliche Potenzial: Vorbehaltlich behördlicher Genehmigung besteht die Möglichkeit, die Fläche in hochwertigen und großzügigen Wohnraum umzuwandeln. Damit eröffnen sich zusätzliche Nutzungsperspektiven und ein nachhaltiges Entwicklungspotenzial über die klassische Gewerbenutzung hinaus.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 2.200 €, womit die Fläche eine wirtschaftlich attraktive Lösung für Unternehmen oder Dienstleister darstellt, die einen flexibel nutzbaren und repräsentativen Standort suchen. Alternativ steht die Fläche auch zum Kauf zur Verfügung, wodurch sich zusätzliche Investitionsmöglichkeiten ergeben.

Das Gebäude befindet sich auf einem ca. 2.449 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch seine solide Substanz sowie regelmäßige Modernisierungen in den vergangenen Jahren. Die klare architektonische Ausrichtung und gepflegten Außenbereiche schaffen ein ansprechendes Gesamtbild. Direkt vor dem Gebäude stehen mehrere Außenstellplätze zur Verfügung, die die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der Gewerbefläche zusätzlich verbessern – ein großer Vorteil für Mitarbeitende, Kunden oder späteren Wohnraum.



**Zusätzliche Option:** Auf Wunsch besteht zudem die Möglichkeit, den gesamten Gebäudekomplex zu erwerben. Dies eröffnet Investoren oder Projektentwicklern umfassende Gestaltungsspielräume und attraktive Entwicklungsperspektiven in einer etablierten Lage.

Mit ihrer Kombination aus sofortiger Verfügbarkeit, flexibler Nutzung, möglicher Wohnraumkonversion, solider Substanz, guten Stellplatzmöglichkeiten und einer starken Lagequalität bietet diese Gewerbefläche eine attraktive und zukunftsfähige Lösung – sowohl zur Miete als auch zum Kauf.

## LAGE BESCHREIBUNG

---

### Schwenningen: Wo Tradition auf Moderne trifft

Schwenningen, ist eine charmante Studentenstadt in der wunderschönen Region Schwarzwald-Baar. Gelegen im Südwesten Deutschlands.

Verkehrstechnisch ist Schwenningen bestens angebunden. Die Autobahnen A81 und A864 bieten eine schnelle Anbindung an andere Städte in der Region, während der Bahnhof Schwenningen eine bequeme Zugverbindung bietet. Sowohl Ärzte, Schulen und sogar eine Universität machen Schwenningen zu einem vielseitigem Ort.

Insgesamt ist Schwenningen eine Stadt, die mit ihrem reichen kulturellen Erbe, ihrer modernen Infrastruktur und ihrer natürlichen Schönheit gleichermaßen beeindruckt. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Tradition und Innovation, die Schwenningen zu einem einladenden und lebendigen Ort für Bewohner und Besucher macht.











# WAS WIR IHNNEN 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**



## 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“).

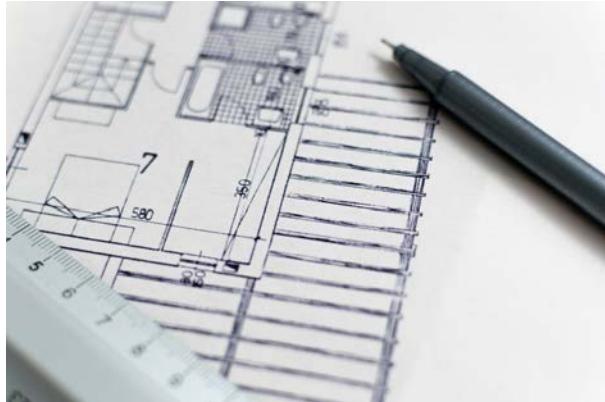
## Professionelle Immobilien Bewertung

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.



## 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 Diligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungsstaus 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 Machbarkeitssanalyse 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.



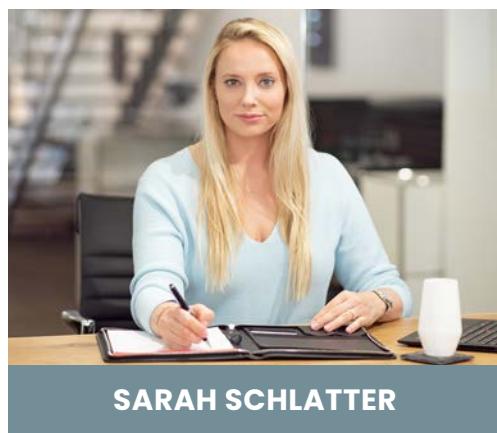
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**MELINA HALLER**

VERKAUF & VERMIETUNG



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



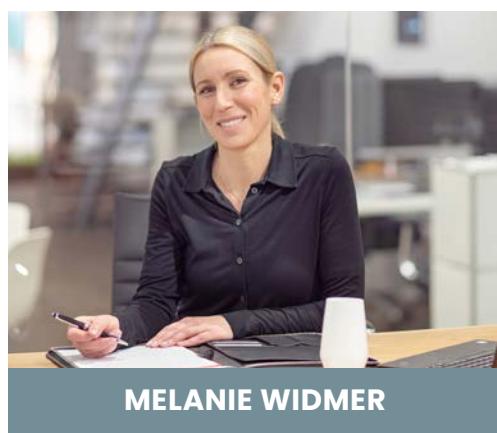
**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

VERKAUF & VERMIETUNG



**MELANIE WIDMER**

VERKAUF & VERMIETUNG



**DOMINIK KÖNIG**

VERKAUF & VERMIETUNG



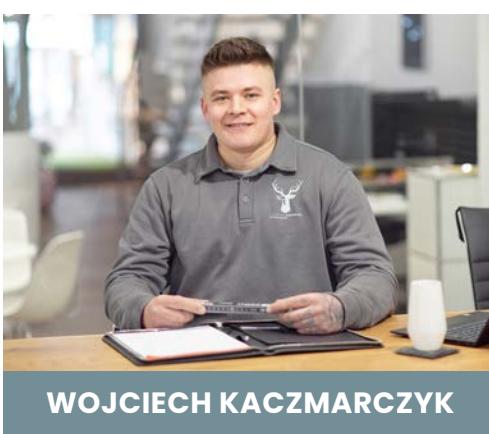
**NICLAS FURGER**

DUALER STUDENT CRES



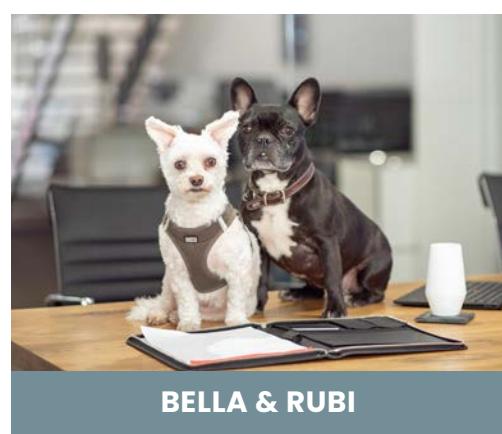
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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 Exposéeinsicht. 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 KONTAKTAUFGNAHME



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

