

Gewerbefläche zu vermieten

  
melchisedech  
Gipsmauerwerk Bauen mit Naturstein

Hochwertige Mietfläche  
in großem Einkaufsareal in  
Gerolstein zu vermieten



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7751 929 90 50



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts 4 - 5

---

Objektbeschreibung 6

---

Grundrisse 7 - 8

---

Bilder 9 - 11

---

Lagebeschreibung 11

---

Was wir Ihnen bieten 12 - 13

---

Über uns / AGB's 14 - 15

---



## HIGHLIGHTS

---

- ✓ Attraktive Gewerbefläche, ideal ausgelegt für ein hochwertiges Dienstleistungsangebot oder eine innovative Einzelhandelsidee
  - ✓ Durch geschickte Anordnung der gesamten Mietfläche ist die Nutzung durch 2 separate Parteien möglich
  - ✓ Große Glasflächen zur Idealen Präsentation des Angebots
  - ✓ Ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor dem Objekt vorhanden
  - ✓ Langfristiges Mietmodell für ein nachhaltiges Geschäftsmodell möglich
  - ✓ Sehr belebter Standort innerhalb eines großen Einzelhandel - Gewerbeparks mit renommierten Geschäften
  - ✓ Nähe zu den Grenzen von Luxemburg und Belgien sorgt für breiteres Kundenspektrum aus dem Ausland
- 



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Gesamt **ca. 223 m<sup>2</sup> Mietfläche** in einem sehr gepflegten Gebäude



**Großzügige Räumlichkeiten** sowohl zum Präsentieren von Ware als auch für Büro und Backoffice



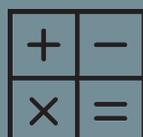
**Hervorragende Sichtbarkeit** durch stark frequentierte Straße in beliebtem Einkaufsgebiet von Gerolstein



Die Mietfläche kann **ab sofort oder nach Absprache** bezogen werden; es wird ein **langfristiges Mietverhältnis** angestrebt



**Kaltmiete: 1.800 € p. M.** zzgl. MwSt.,  
**Nebenkosten: 650 € p. M.**  
Strom sowie Müllgebühren werden direkt mit den Versorgern abgerechnet



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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Hochwertige Mietfläche in großem Einkaufsareal in Gerolstein zu vermieten.

Die zur Vermietung angebotene Mietfläche befindet sich in einem hochwertigen Geschäftshaus in einer äußerst belebten Lage von Gerolstein. Insbesondere die Lage innerhalb eines großen Einkaufsareals mit Marken teilweise nationaler Bekanntheit ist ein großer Pluspunkt dieser Gewerbefläche.

Diese vielseitige und individuell gestaltbare Mietfläche erstreckt sich über zwei Etagen und ist ideal für eine hochwertige Dienstleistung oder einen innovativen Einzelhandel geeignet.. Sie bietet dem neuen Mieter einzigartige Möglichkeiten für eine nachhaltige Standortentwicklung des Unternehmens. Und überzeugt durch sehr große Schaufensterflächen mit optimalen Warenpräsentationsmöglichkeiten.

Das Erdgeschoss der Fläche ist leicht zur Schaufensterfläche hin erhöht und offen gestaltet. Es umfasst ca. 104 m<sup>2</sup> und verfügt über einen großen offenen Verkaufsraum sowie ein Büro, welches ideal als Besprechungszimmer mit dem Kunden genutzt werden kann. Das separat zugängliche Kellergeschoss verfügt insgesamt über 3 Zimmer sowie eine Toilettenanlage mit Dusche. Eines dieser Zimmer dient Ideal als Mitarbeiterzimmer, die beiden übrigen dienen aktuell als Abstellraum, können aber ohne großen Aufwand zu einem hochwertigen Lager umgebaut werden.

Über die geschickt in das Erdgeschoss eingearbeitete Fläche gelangt man in das Obergeschoss dieser Fläche. Hier befinden sich auf ca. 56 m<sup>2</sup> Mietfläche insgesamt 2 Räumlichkeiten, welche ideal zur Behandlung von Patienten, persönlichen Beratung von Kunden oder zur Büronutzung ausgelegt sind. Zusätzlich sind noch zwei kleinere Räume vorhanden, welche Ideal als Archiv oder Abstellraum genutzt werden können. Eine weitere WC-Anlage auf dieser Etage rundet die Attraktivität dieser Mieteinheit zusätzlich ab.

Die gesamte Fläche ist mit einem hochwertigen und sehr gepflegten Fliesenboden ausgestattet. Die großen Fensterflächen in Kombination mit einer modernen Ausstattung sorgen für eine ausgezeichnete Arbeitsatmosphäre wie man sie selten findet.

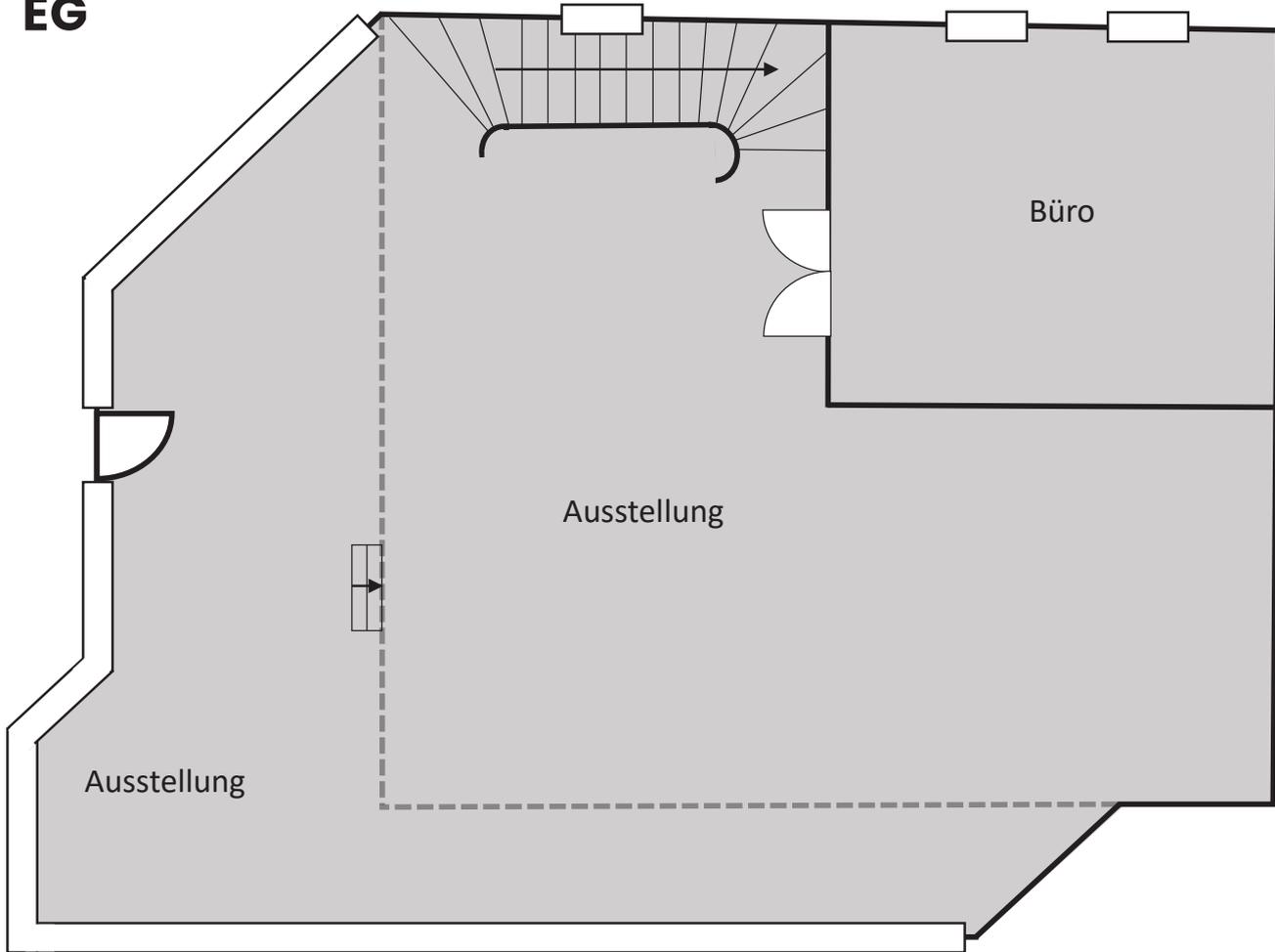
Durch einige PKW-Stellplätze, welche direkt vor dem Objekt angeordnet sind, stehen den Kunden sowie den Mitarbeitern ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

**Unser Fazit:** Hier eröffnet sich eine tolle Möglichkeit, sich als Dienstleistungsunternehmen oder moderner Einzelhandel in hoch frequentierter Lage von Gerolstein zu etablieren.



# GRUNDRISS

EG



Büro	ca. 17,55 m <sup>2</sup>
Ausstellung	ca. 86,46 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	ca. 104,03 m <sup>2</sup>

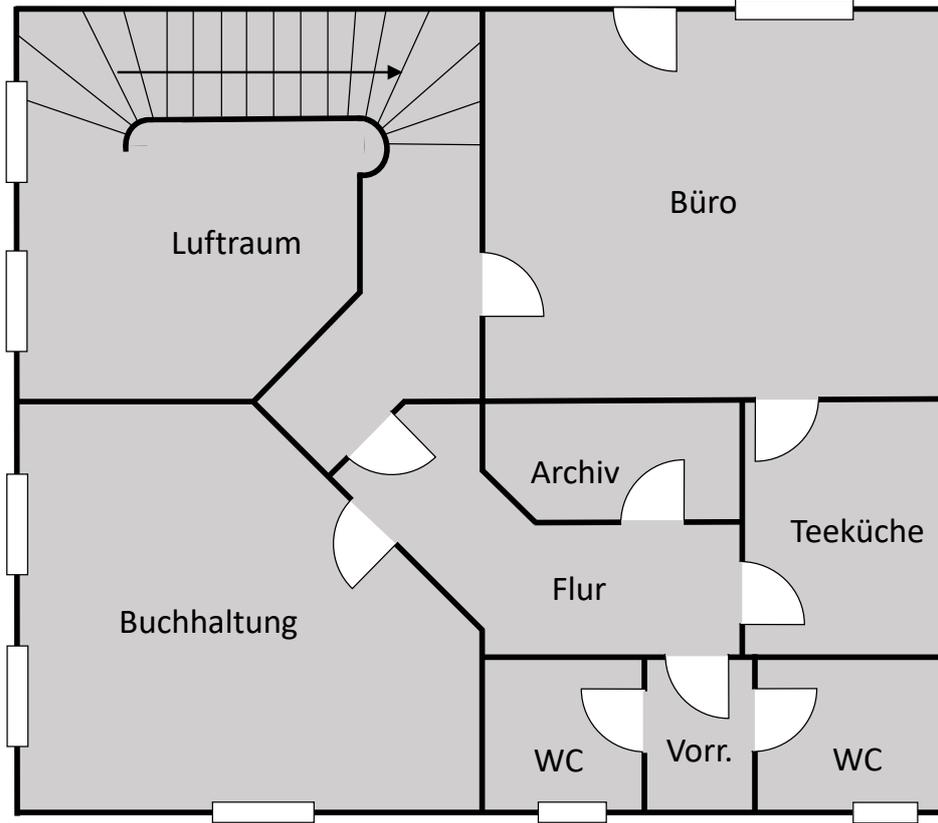


**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

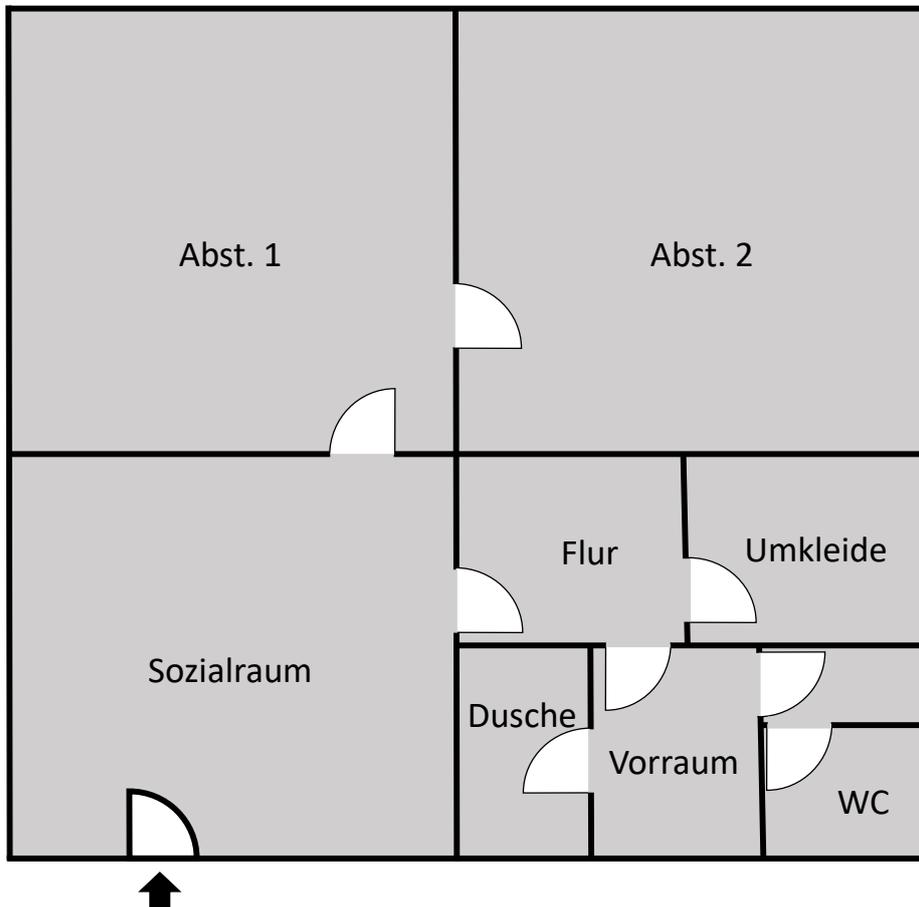
# GRUNDRISSSE

Notausgang

**OG**



Büro	ca. 17,55 m <sup>2</sup>
Buchhaltung	ca. 16,19 m <sup>2</sup>
Archiv	ca. 03,09 m <sup>2</sup>
Teeküche	ca. 04,58 m <sup>2</sup>
WC`s + Vorr.	ca. 05,37 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 10,04 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	ca. 56,82 m <sup>2</sup>



**KG**

Abst. 1	ca. 17,40 m <sup>2</sup>
Abst. 2	ca. 16,10 m <sup>2</sup>
Sozialraum	ca. 14,76 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 03,69 m <sup>2</sup>
Umkleide	ca. 03,94 m <sup>2</sup>
Vorraum	ca. 02,91 m <sup>2</sup>
Dusche	ca. 01,65 m <sup>2</sup>
WC	ca. 02,47 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	ca. 62,92 m <sup>2</sup>









## LAGE

# BESCHREIBUNG

### **Gerolstein - malerische Stadt in der Vulkaneifel**

Diese malerische Stadt in der Vulkaneifel-Region bietet ideale Bedingungen für Ihr kleines Unternehmen. Umgeben von einer atemberaubenden Naturkulisse mit Hügeln, Wäldern und Felsen, finden Sie zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung. Die Stadt selbst verbindet historischen Charme mit moderner Infrastruktur und verfügt über Gewerbegebiete und Büroflächen für Unternehmen jeder Größe. Gerolstein unterstützt aktiv lokale Unternehmen durch Förderprogramme und Netzwerke. Die zentrale Lage und gute Verkehrsanbindung machen Gerolstein zum idealen Standort für regionale Geschäfte. Mit hoher Lebensqualität, guter Infrastruktur und breitem kulturellem Angebot ist Gerolstein ein attraktiver Ort zum Leben und Arbeiten. Profitieren Sie von den Chancen, die Gerolstein bietet!

# 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.



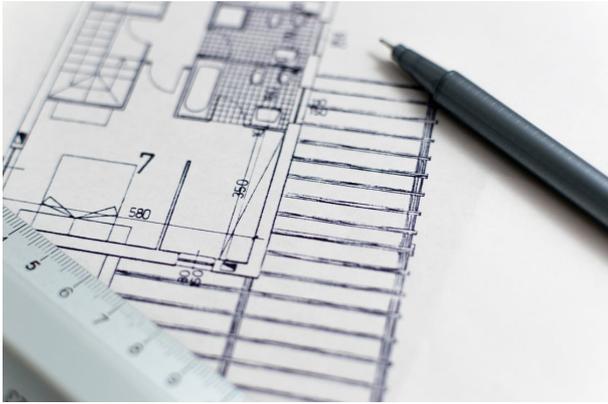
## Facility Management Beratung

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 Instandhaltungszustaus 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.



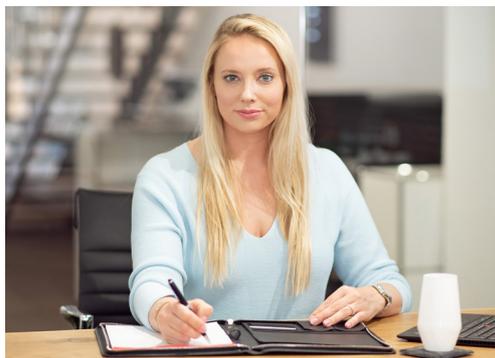
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



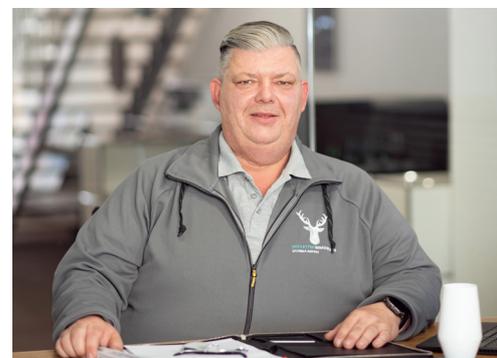
**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



**MARTIN COUSY**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



**RUBI & BELLA**

SICHERHEITSDIENST



**EXTERNE PROJEKTPARTNER**

BANKEN, INGENIEURE, HANDWERKER ETC.

*“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 3 Monatsnettomieten 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 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 Checklistenbasierten 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



Kaiserstraße 60  
79761 - Waldshut



+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

