

Gewerbefläche zu vermieten

Repräsentative Ladenfläche  
in Top Lage parallel zur  
Kaiserstraße in Waldshut  
zu vermieten



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

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
Grundriss und Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 15



## HIGHLIGHTS

---

- ✓ Attraktive Ladenfläche inkl. Lagermöglichkeit in bester Lage von Waldshut
- ✓ Geschickte Grundrissanordnung auf 2 Ebenen mit idealen Möglichkeiten zur Expansion Ihres Unternehmens
- ✓ Hochwertige und sehr gepflegte Räumlichkeiten mit guter Bausubstanz, nachhaltige Bewirtschaftung möglich
- ✓ Funktionale Gebäudetechnik mit effizientem Gebäudebetrieb
- ✓ Div. Nebenräume im Untergeschoss bieten ideale Lagermöglichkeiten
- ✓ Direkt in der Innenstadt von Waldshut für eine gute Sichtbarkeit Ihres Unternehmens
- ✓ Nähe zur Schweizer Grenze; attraktiv aufgrund erhöhtem Kundenspektrum aus der Schweiz



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Gesamt ca. **103 m<sup>2</sup> Mietfläche** in einem hochwertigen Gebäude auf insgesamt 2 Stockwerke verteilt



**Individuelle** Raumgestaltung sowie Raumaufteilung möglich; Div. Nebenflächen ideal für Lager ausgelegt



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit **Fußbodenheizung** und teilweise Radiatoren; **Warmwasseraufbereitung** erfolgt ebenfalls **zentral**



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



**Mietpreis: 1.550 € kalt p.M zzgl. gesetzl. MwSt.**  
**zzgl. Nebenkosten: 150 € p.M. zzgl. gesetzl. MwSt.**  
**inkl. Heizkosten;** Verbrauchskosten (Strom und Müllgebühren) werden direkt mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet



**Provisionsanspruch:**  
3 Monatsmieten kalt zzgl. 19% gesetzl. MwSt.

# LAGE & OBJEKT BESCHREIBUNG

## Waldshut – Kreisstadt mit historischer Innenstadt nahe der Schweizer Grenze

Mit knapp 24.000 Einwohnern ist Waldshut die größte Stadt im Landkreis und zugleich kulturelles Zentrum aller umliegenden Gemeinden. Die historische Innenstadt, welche eingebettet zwischen zwei ehemaligen Toren der alten Stadtmauer liegt, bietet den vielen Menschen alles was man benötigt. Neben zahlreichen Einkaufsläden sind eine Vielzahl an Restaurants und Cafés vorhanden. Von der Vorschule bis zur beruflichen Weiterbildung wird das gesamte Bildungsangebot abgedeckt. Sowohl per PKW als auch mit Bus und Bahn ist Waldshut bestens erreichbar. Die ärztliche Versorgung ist ebenfalls exzellent und wird durch das Hochrhein Spital abgerundet.

## Repräsentatives Ladengeschäft in Top Lage parallel zur Kaiserstraße in Waldshut zu vermieten.

Vermietet wird ein repräsentatives Ladengeschäft zur langfristigen Miete. Im Zentrum der Waldshuter Innenstadt bietet dieser Standort einmalige Umsatzchancen für ein breites Spektrum an Geschäftsmodellen. Insbesondere die Nähe zur Grenze bietet in dieser Lage für den neuen Mieter attraktive Möglichkeiten.

Die hochwertige Gewerbefläche befindet sich in bester Lage im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss einer ansprechenden und sehr gepflegten Immobilie. Auf ca. 103 m<sup>2</sup> eröffnen sich für den neuen Mieter wunderbare Möglichkeiten, das persönliche Warenangebot oder die hochwertige Dienstleistung zu repräsentieren. Ein großzügiges bodentiefes Fenster sorgt zudem für eine perfekte Sichtbarkeit der Auslage. Auf der ersten Ebene befindet sich zudem eine kleine sehr praktische Teeküche.

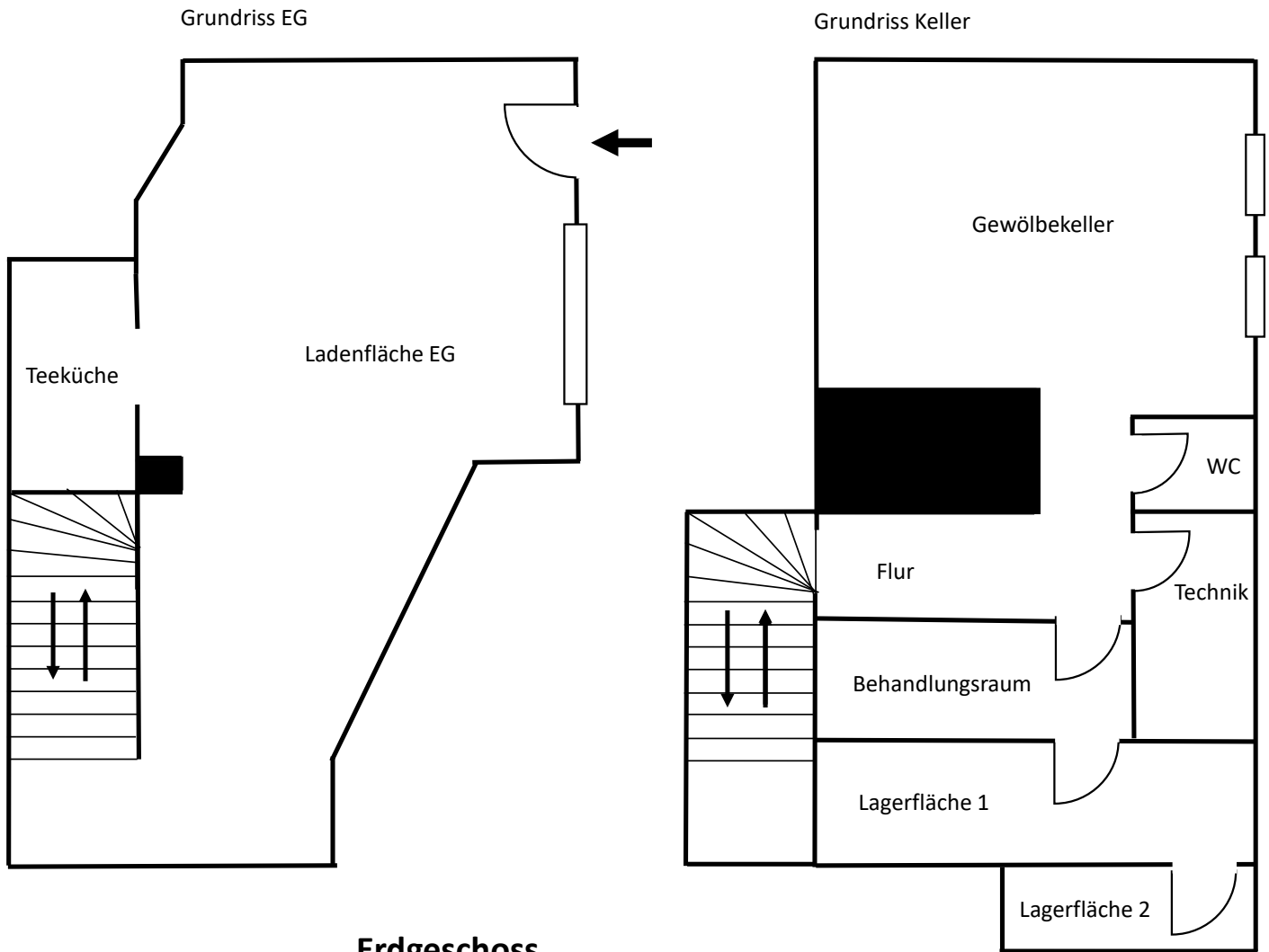
Ein besonderes Highlight dieser Gewerbefläche eröffnet sich im Untergeschoss. Im Untergeschoss befindet sich ein hochwertig natursteinbelassener Gewölberaum, der ideal beleuchtet ist. Die Präsentation Ihrer Dienstleistung kommt hier mit einer stilvollen Einrichtung sicherlich besonders zur Geltung. Zusätzliches Platzangebot zur Lagernutzung besteht im hinteren Bereich. Dort sind weitere 3 Räumlichkeiten angeordnet. Zudem befindet sich ein Kunden- und Personal-WC auf dieser Ebene.

Hier eröffnet sich eine einmalige Chance, sich als Startup oder etabliertes Unternehmen in den Einkaufsstraßen von Waldshut zu verwirklichen.

**Unser Fazit:** Ein innovatives Unternehmen, welches sich den repräsentativen Standort mit einem hohen Kundenverkehr zu nutzen machen möchte, findet hier ideale Möglichkeiten zur Präsentation des persönlichen Angebotes.



# GRUNDRISS



## Erdgeschoss

Gesamtfläche EG: ca. 32,00 m<sup>2</sup>

## Kellergeschoss

Gewölbekeller ca. 35,77 m<sup>2</sup>

WC ca. 2,30 m<sup>2</sup>

Flur ca. 4,40 m<sup>2</sup>

Technik ca. 5,00 m<sup>2</sup>

Lagerflächen +  
Behandlungsraum ca. 23,50 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche KG: ca. 70,97 m<sup>2</sup>

**Mietfläche total: ca. 102,97 m<sup>2</sup>**

*„Spürbar anders“*











# 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“).



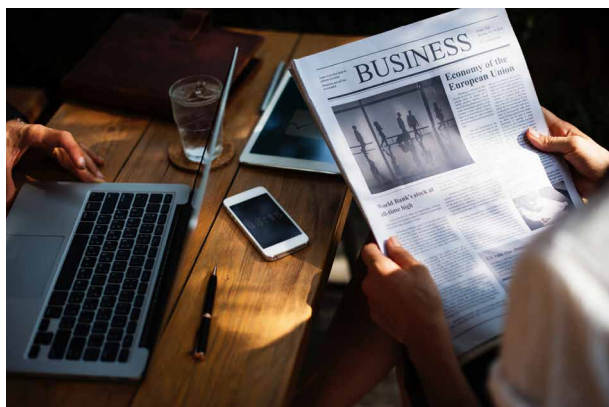
## Finanzierungsvermittlung

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



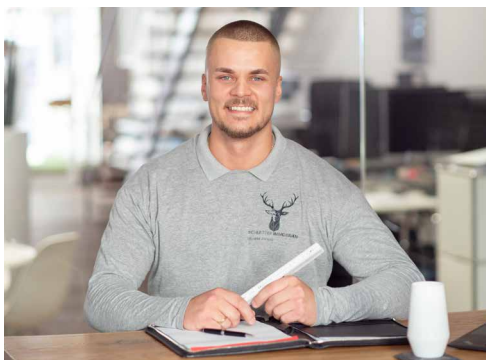
**FABIENNE LENOCI**

PLANUNG & BAUAUSFÜHRUNG



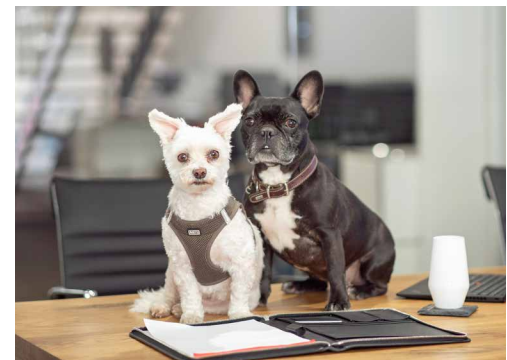
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ 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 GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. 19% gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis, bei der Vermietung 3 Monatskaltmieten zzgl. 19% 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



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

