



Vielseitig nutzbares  
Gewerbeareal in Top-Lage  
von Wehingen  
zu verkaufen



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

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



**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**

# 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



**Gesamtes Gebäude** ist derzeit für  
110.000 € p. a. vermietet



**Kaufpreis: 2.100.000 €**

**Courtage: 3,57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Vielseitig nutzbares Gewerbeareal in Top-Lage von Wehingen zu verkaufen!

Dieses repräsentative Gewerbeareal in Wehingen bietet Unternehmern und Investoren eine seltene Gelegenheit, ein hochwertiges und flexibel nutzbares Firmengebäude in Top-Lage zu erwerben.

Das Anwesen umfasst eine Gesamtgewerbefläche 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 guten Anbindung an die umliegende Infrastruktur ist das Objekt sowohl für die eigene gewerbliche Nutzung als auch als renditestarke Kapitalanlage hervorragend geeignet.

Das Gebäude wurde 1984 errichtet und 1992 durch einen Anbau erweitert. Es präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten und funktionsfähigen Zustand, mit großzügigen Produktions-, Lager- und Büroflächen, die sich flexibel an unterschiedliche betriebliche Anforderungen anpassen lassen.

Im Erdgeschoss befinden sich die Produktions- und Lagerflächen, ergänzt durch sanitäre Anlagen sowie Büroräume. Das Obergeschoss umfasst sechs weitere Büroräume sowie zusätzliche Sanitärbereiche. Die Zufahrten für Pkw und Lkw sind über Sektionaltore optimal erreichbar, was einen reibungslosen Betriebsablauf gewährleistet.

Das gesamte Gebäude ist derzeit vollständig vermietet und erwirtschaftet eine Jahresnettokaltmiete von rund 110.000 €. Die aktuelle Mieterin ist langfristig gebunden und bietet mit einer Restlaufzeit von ca. 8 Jahren hohe Planungssicherheit. Zusätzlich stehen rund 40 Pkw-Stellplätze direkt vor dem Objekt zur Verfügung, was die Attraktivität und Nutzbarkeit der Immobilie deutlich erhöht.

Dank seiner massiven Holzbinderbauweise, der flexiblen Flächenstruktur und des großzügigen Grundstücks bietet das Gewerbeareal zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung, zur Erweiterung bestehender Geschäftsaktivitäten oder zur Weiterentwicklung als zukunftsorientierte Gewerbeimmobilie.

**Unser Fazit:** Ein repräsentatives Gewerbeareal mit hervorragender Substanz, attraktiver Rendite und großem Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus Lage, Flächenangebot und Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Objekt zu einer außergewöhnlichen Investitionschance in der Wirtschaftsregion Wehingen.



# 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 besticht 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 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; DIPLOM-WIRTSCHAFTSINGENIEUR



**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPLOM-BAUINGENIEUR



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**LEON KESSLER**

VERKAUF & VERMIETUNG



**DOMINIK KÖNIG**

VERKAUF & VERMIETUNG



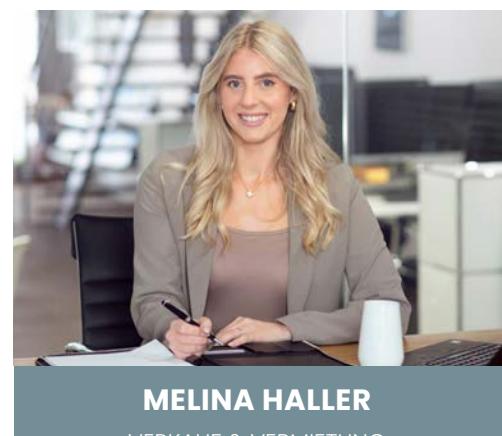
**MELANIE WIDMER**

VERKAUF & VERMIETUNG



**NICLAS FURGER**

DUALER STUDENT CRES



**MELINA HALLER**

VERKAUF & VERMIETUNG



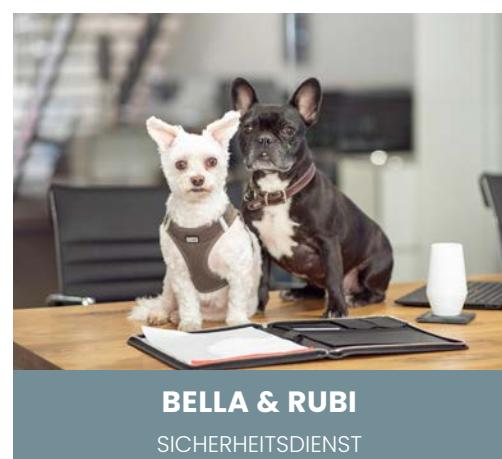
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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 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

