

Gewerbe zu vermieten

Schlüsselfertiges Gastronomie-  
konzept in erstklassiger Lage der  
Färberstraße in Villingen  
zu vermieten



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemít demHirsch

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 - 10

Immobilienblattdatenblatt & Grundriss

---

11

Was wir Ihnen bieten

---

12 - 13

Über uns / AGB's

---

14 - 15



## HIGHLIGHTS

---



Schlüsselfertiges Gastronomiekonzept – sofort startklar zur Umsatzgenerierung! Inklusive fairer Ablösemöglichkeit für Inventar und Verkaufsware



Vielseitige Räumlichkeit perfekt als Gastronomie oder Laden nutzbar



Offene und lichtdurchflutete Räume mit reichlich Abstellflächen



Langfristiges Mietmodell für ein nachhaltiges Geschäftsmodell möglich



Öffentliche Parkplätze sowie Parkhäuser in unmittelbarer Nähe



Perfekte Lage direkt in der sehr bekannten Färberstraße mit hohem Durchgangsverkehr



Bahnhof und Busbahnhof in wenigen Minuten fußläufig erreichbar



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Fläche** total ca. **84 m<sup>2</sup>**;  
individuelle Raumgestaltung nach  
Absprache möglich



Optimal geeignet als **Gastro- oder  
Ladenfläche** sowie für hochwertige  
**Dienstleistungen**



**Funktionale Gebäudetechnik**  
bestehend aus einer Gasetagenheizung  
mit Radiatoren in den Räumen



**Öffentliche Parkplätze** sowie  
Parkhäuser befinden sich in  
**unmittelbarer Nähe**



**Mietpreis:**  
**1.200 € netto**  
zzgl. **300 € netto** Nebenkosten (exkl. Energiekosten)  
Kaution: 3 Nettokaltmieten



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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Schlüsselfertiges Gastronomiekonzept in erstklassiger Lage der Färberstraße in Villingen zu vermieten

Zur Miete steht eine ca. 84 m<sup>2</sup> große, vielseitig nutzbare Gewerbefläche in der stark frequentierten Färberstraße in Villingen zur Verfügung. Diese zentrale Lage an der Kreuzung zur Bogenstraße bietet eine erstklassige Sichtbarkeit sowie eine hohe Laufkundschaft. Die Färberstraße zählt zu den bekanntesten und belebtesten Einkaufsstraßen der Stadt und dadurch eignet sich diese Location perfekt als Schnellgastronomie oder als Wein- und Cocktailbar. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der starken Besucherfrequenz ist dieser Standort ideal für ein erfolgreiches Geschäftskonzept.

Die Fläche wird aktuell als Bar genutzt und wird mit einem vollständig durchdachten Konzept zur Verfügung gestellt. Die gesamte Einrichtung samt hochwertigem Inventar kann gegen eine faire Ablösesumme übernommen werden. Zudem gehören eine moderne, voll ausgestattete Küche, nach Geschlechtern getrennte Toiletten sowie sämtliche notwendige Anschlüsse wie Wasser- und Starkstromanschlüsse sowie eine Abluftvorrichtung dazu. Diese vorhandene Infrastruktur ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Betriebsaufnahme, ohne dass größere Investitionen oder Umbauten erforderlich sind.

Die großzügige Raumaufteilung bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Die große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und schafft eine einladende Atmosphäre für Gäste. Gleichzeitig dient sie als ideale Präsentationsfläche, die zusätzliche Laufkundschaft anzieht und Ihr Geschäft optimal in Szene setzt.

Diese Gewerbefläche ist eine einmalige Gelegenheit für Gastronomen oder andere Gewerbetreibende, die von einer etablierten Lage mit hoher Sichtbarkeit profitieren möchten. Dank der bestehenden Infrastruktur und der Möglichkeit, das gesamte Inventar zu übernehmen, lässt sich hier mit wenig Aufwand ein neues oder bestehendes Konzept umsetzen.

Nutzen Sie diese Chance und sichern Sie sich eine Top-Location in einer der begehrtesten Straßen Villingens.

**Haben Sie Interesse? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung!**



# LAGE

## BESCHREIBUNG

### **Villingen – Kreisstadt mit historischer Innenstadt im schönen Schwarzwald-Baar-Kreis**

Mit knapp 39.000 Einwohnern präsentiert sich Villingen als die größte Stadt im Landkreis und fungiert gleichzeitig als kulturelles Herzstück für alle umliegenden Gemeinden. Die historische Innenstadt, malerisch eingebettet zwischen zwei ehemaligen Toren der alten Stadtmauer, bietet Bewohnern und Besuchern eine umfassende Palette an Annehmlichkeiten. Zahlreiche Einkaufsläden sorgen für ein vielfältiges Shopping-Erlebnis, während eine breite Auswahl an Restaurants und Cafés kulinarische Genüsse bietet. Das Bildungsangebot in Villingen deckt sämtliche Altersgruppen ab, angefangen von der Vorschule bis hin zur beruflichen Weiterbildung. Die Stadt ist bequem sowohl mit dem PKW als auch mit Bus und Bahn zu erreichen, wodurch eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleistet ist. Die ärztliche Versorgung ist von hoher Qualität und wird durch das Schwarzwald-Baar-Klinikum abgerundet, das umfassende medizinische Dienstleistungen für die Bewohner bereitstellt. Villingen präsentiert sich als lebendige, gut vernetzte Stadt, die sowohl moderne Annehmlichkeiten als auch historisches Flair bietet.











# Immobilienblat

| Bauart und Baustoffe |   |
|----------------------|---|
| Bauart               | Massivbau   |
| Fenster              | 2-fach verglast aus Holz                                      |
| Haustechnik          |   |
| Heizung              | Gaszentralheizung   |
| Heizart              | Radiatoren  |
| Generelles           |   |
| Gesamtfläche         | ca. 84 m <sup>2</sup>   |
| Kaltmiete            | 1.200 € pro Monat netto kalt                                  |
| Nebenkosten          | 300 € pro Monat   |
| Verbrauchskosten     | Strom und Wasser werden direkt mit den Versorgern abgerechnet |

## GRUNDRISS



# 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.



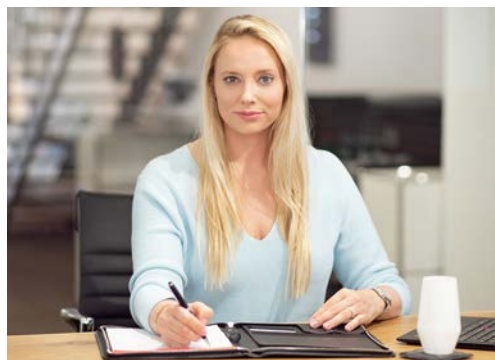
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**MELINA HALLER**

VERKAUF & VERMIETUNG



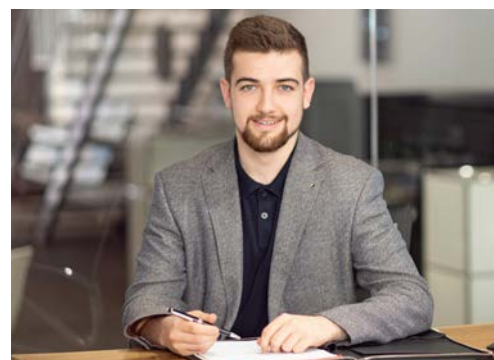
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



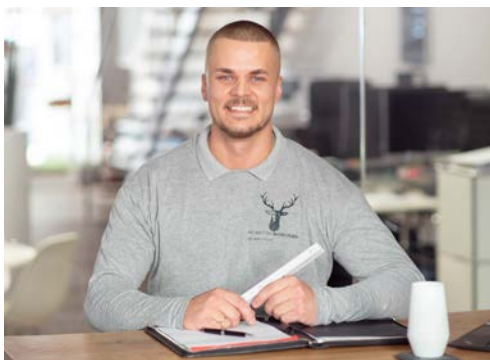
**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



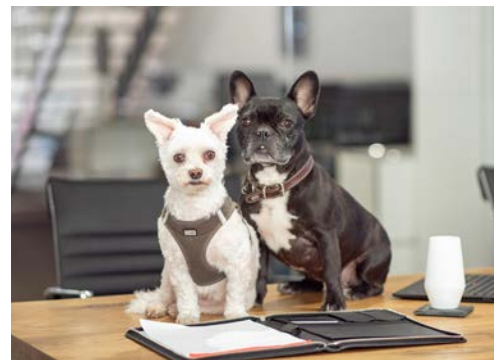
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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 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 Exposéinsicht. 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 Checklistenbasierten 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 KONTAKTAUFNAHME



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

