

HOCHRHEIN AREAL

HOCH  
RHEIN  
AREAL

DAS HOCHRHEIN AREAL

Der neue Gewerbestandort in

Waldshut-Tiengen

Beste Mietflächen in Top Lage



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

BÄDER & FLIESEN AUSSTELLUNG

FX RUCH



Schlatter Immobilien GmbH

Amthausstr. 3

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 und Lageplan 6 – 7

---

Übersicht Büro 8 – 9

---

Übersicht Lager 10 – 11

---

Übersicht Gewerbe 12 – 13

---

Bilder 14 – 19

---

Was wir Ihnen bieten 20 – 21

---

Über uns / AGB's 22 – 23

---



## HIGHLIGHTS

---



Großzügiges Areal mit insgesamt 5 Flurstücken und einer großen Grundfläche für unterschiedliche Mietbedürfnisse



Grenzenlose Möglichkeiten – Büro-, Lager- sowie Gewerbeflächen



Sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke



Gute Bausubstanz, stetige Instandhaltung und nachhaltige sowie kontinuierliche Bewirtschaftung



Funktionale Gebäudetechnik – nachhaltiger Gebäudebetrieb



Hohe Qualität der ausgebauten Flächen – sowohl im Büro als auch im Gewerbebereich



Perfekte Lage mit sehr hoher Werbewirkung bei einer Verkehrsmenge von ca. 25.000 PKW pro Tag



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Anzahl Grundstücke

**14**



Fläche Grundstücke GF

**41.940 m<sup>2</sup>**



Büro BGF

**1.588 m<sup>2</sup>**



Fläche Lager BGF

**4.808 m<sup>2</sup>**



Fläche Gewerbe BGF

**5.253 m<sup>2</sup>**



**Provisionsanspruch:**

2 netto Monatsmieten zzgl. 19 % MwSt.

# DAS HOCHRHEIN AREAL – DER NEUE STANDORT FÜR IHRE MIETFLÄCHEN!

DAS HOCHRHEIN AREAL – der neue Standort für Ihre Mietfläche in 1A-Lage von Waldshut-Tiengen. Vielseitige und individuell gestaltbare Mietflächen für Büro-, Gewerbe- und Lager bieten Ihnen einzigartige Möglichkeiten für eine nachhaltige Standortentwicklung Ihres Unternehmens.

Durch den hochfrequentierten Standort mit perfekter PKW- und LKW-Erschließung und den direkten Sichtbezug zur B34, bietet der Standort eine tolle Sichtbarkeit für Kunden und Nutzer aller Art. Die bereits bestehenden Mieter sind alle samt im hochqualitativen Sektor und sorgen für ausreichend Kundenfrequenz. Die exzellente Werbewirkung und Außendarstellung wird zudem durch die Möglichkeit zur individuellen Außenwerbung unterstützt, sodass jedes Businessmodell eine hohe Sichtbarkeit für Dritte erhält.

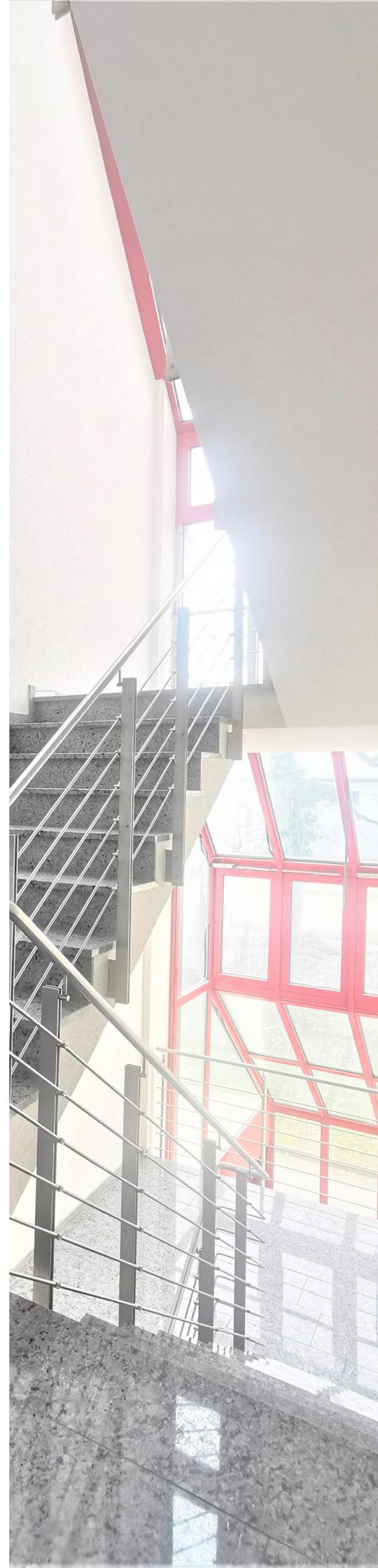
Insbesondere der Sanitärgrößhandel FX Ruch mit seiner hochwertigen Bäderausstellung schafft eine hohe Strahlkraft für anspruchsvolle Kunden aller Art. FX Ruch baut aktuell den Standort auf dem HOCHRHEIN AREAL weiter aus durch die Integration des bestehenden Geschäftsbereiches Thermpac von FX Ruch auf dem Areal. FX Ruch steht somit sinnbildlich für die nachhaltige Standort Entwicklung auf dem HOCHRHEIN AREAL.

Wer sich für das HOCHRHEIN AREAL als neuen Standort für seine Mietfläche entscheidet, hat auch in der Zukunft alle Möglichkeiten für die weitere Entwicklung seines Gewerbes. Sprechen Sie uns an – wir sind gerne für Sie erreichbar um die perfekte Mietfläche für Sie zu finden!

## Die Grundstücke: Top Mietflächen mit hoher Werbewirkung

### Die Teilflächen setzen sich dabei wie folgt zusammen:

- Teilfläche I 24.620 m<sup>2</sup> GF:  
bebaut mit Büro, Lager, Gewerbe
- Teilfläche II 11.926 m<sup>2</sup> GF:  
unbebaut mit Entwicklungspotential
- Teilfläche III 1.649 m<sup>2</sup> GF:  
unbebaut mit Entwicklungspotential
- Teilfläche IV 3.745 m<sup>2</sup> GF:  
Naturfläche





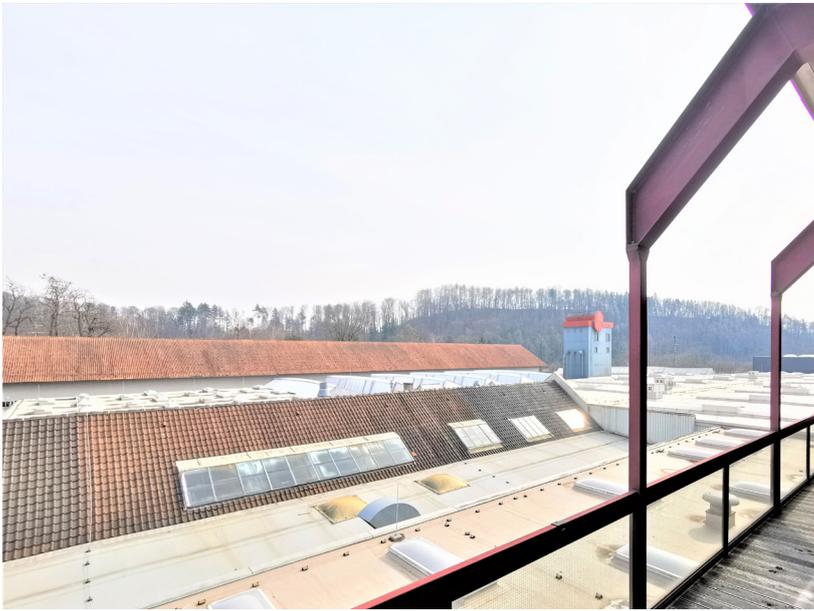
## **BÜROFLÄCHEN MIT AUSSAGEKRAFT**

### **- IHR STANDORT MIT SIGNAL -**

Die Büroflächen befinden sich größtenteils in einem 3 geschossigen Gebäude parallel zur B34 mit einer markanten Architektur und tollen Außenwirkung auf die Nutzer der hochfrequentierten Bundesstraße sowie für die Nutzer der angrenzenden Einkaufszentren. Die Flächen können sowohl als kleinteilige Einzelbürostruktur, als auch für weitläufige und moderne Open Space Flächen genutzt werden.

- **Büro total 1.588 m<sup>2</sup> BGF**
- **Flächen ab 130 m<sup>2</sup> anmietbar**
- **PKW Stellplätze vorhanden**
- **Top Lage mit hoher Außenwirkung**
- **Neue Sanitäranlagen**
- **Mietpreise ab 10 € pro m<sup>2</sup>**
- **Innenausbau nach Wunsch möglich**





## LAGERFLÄCHEN MIT POTENTIAL

### - VON KLEIN BIS GROSS – VON NIEDRIG BIS HOCH -

Die Lagerflächen verteilen sich auf dem Areal auf verschiedene Baukörper mit unterschiedlichen Gebäudeprofilen. Alle Flächen sind via PKW und LKW zu erreichen. Die Deckenhöhen variieren zwischen den Flächen, sodass für jeden Nutzer die richtige Fläche vorhanden ist. Von der Hochregallagerung bis hin zum kleinteiligen Paletten-Lager können alle Anforderungen abgedeckt werden. Eine mögliche Kombination mit den vorhandenen Büro- oder Gewerbeflächen bietet dabei weiteres Potential.

- **Lager total 4.808 m<sup>2</sup> BGF**
- **Flächen ab 250 m<sup>2</sup> anmietbar**
- **Sehr gute LKW und PKW Erschließung**
- **Individuelle Teilbarkeit der Flächen**
- **Kombination mit Büroflächen möglich**
- **Hochregallagerung umsetzbar**
- **Mietpreise ab 2,50 € pro m<sup>2</sup>**



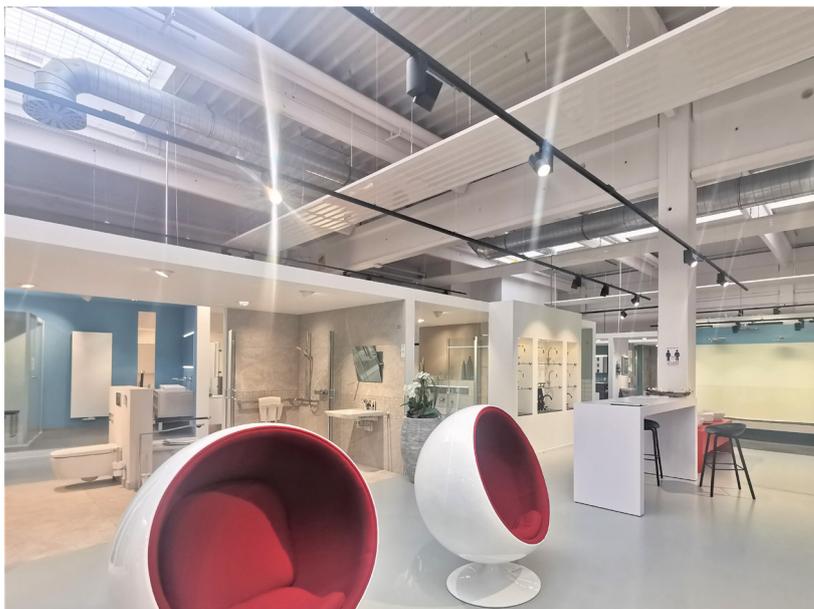


## GEWERBEFLÄCHEN AM RICHTIGEN ORT - DER STANDORT FÜR IHRE KUNDEN -

Die Gewerbeflächen sind in bester Sichtlage parallel zur B34 über einen 1-geschossigen Baukörper mit großer Deckenhöhe und hochwertiger Außendarstellung für Waren angeordnet. Als Standort für Baustoffe im Bereich Bäder, Sanitär- und Fliesen sind bereits qualitätsvolle Unternehmen an diesem Standort erfolgreich etabliert und sorgen für ein anspruchsvolles Kundenportfolio vor Ort.

- **Gewerbe total 5.253 m<sup>2</sup> BGF**
- **Flächen ab 250 m<sup>2</sup> anmietbar**
- **Hochwertige Ausstellungsflächen**
- **Hohe Werbewirkung**
- **Perfekte Präsentation der Waren**
- **Mietpreise ab 15,00 € pro m<sup>2</sup>**





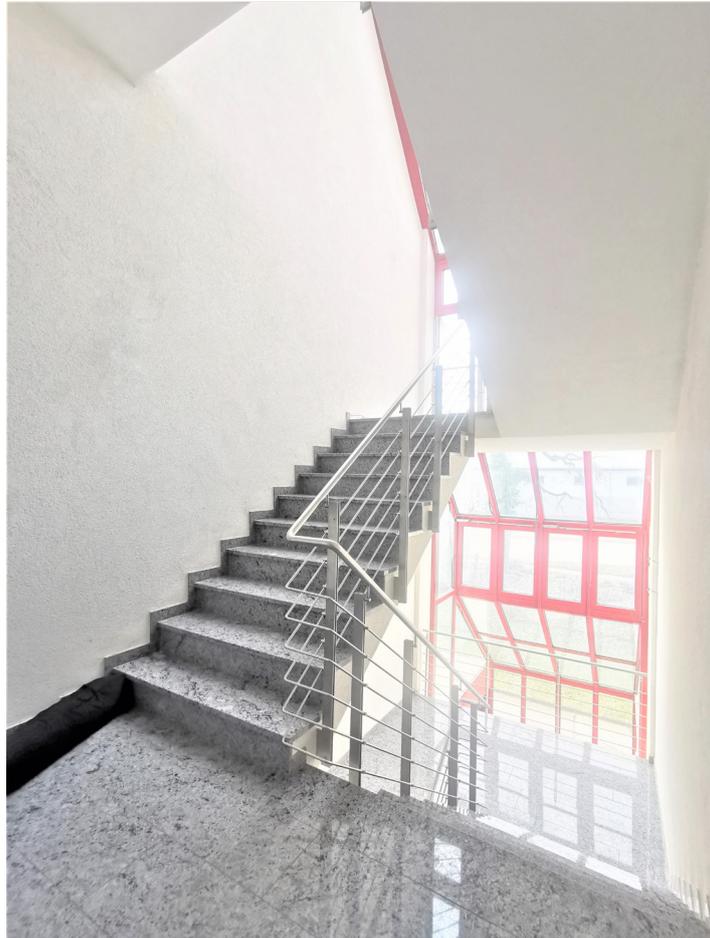












# WAS WIR IHNEN BIETEN



## Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. **Als Verkäufer entscheiden Sie dabei selbst, ob wir eine Maklerprovision von Ihnen erhalten und wie hoch diese ausfällt.** Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus.



## 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“).



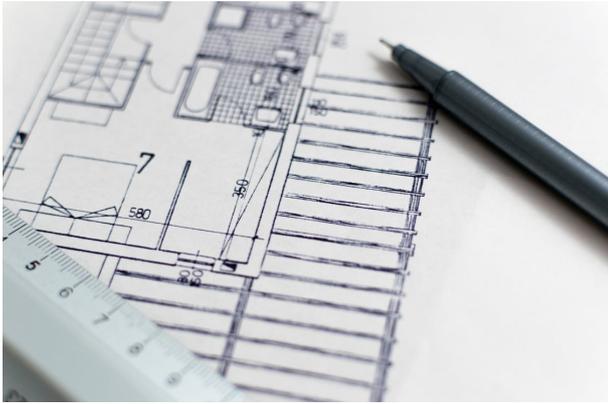
## Professionelle Immobilien Bewertung

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 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

# SCHLATTER IMMOBILIEN

## UNSER PROFIL

Michael Schlatter hat zunächst Immobilientechnik und Immobilienwirtschaft an der Universität Stuttgart mit den Schwerpunkten Bauphysik, Baubetriebslehre sowie Immobilienbewertung studiert. Anschliessend hat sich der junge Diplom-Wirtschaftsingenieur der Beratungsfirma Valteq GmbH als Consultant in den Bereichen Technische Due Diligence Prüfung, Projektmanagement und Immobilienprojektentwicklung angeschlossen.

Nach zwei Jahren verlegte Michael Schlatter seinen beruflichen Schwerpunkt in die Schweiz und begann im Real Estate und Facility Management Consulting bei der RESO Partners AG in Zürich. Nach mehr als zwei erfolgreichen Jahren bei der RESO Partners AG hat sich Michael Schlatter dazu entschlossen ein Stellenangebot in der Geschäftsleitung der Abt. Betrieb der ETH Zürich anzunehmen. 2018 gründete Michael Schlatter die OS Real Estate GbR mit dem Sitz in Klettgau Deutschland. Die Schwerpunkte der Firma lagen dabei auf der klassischen Vermarktung und Vermittlung von Immobilien sowie auf der Beratung von Bauherren und Investoren. Aufgrund der starken Nachfrage und des ständig wachsenden Auftragsvolumens in den Regionen Waldshut-Tiengen, Hochrhein und Hochschwarzwald, hat sich Michael Schlatter 2019 dazu entschieden, die OS Real Estate GbR aufzulösen und mit der Schlatter Immobilien GmbH und seinen innovativen und professionellen Mitarbeitern den nächsten Schritt zu gehen.

Die Schlatter Immobilien GmbH soll dabei für einen verlässlichen und professionellen Partner im Bereich des klassischen Maklergeschäfts sowie in den Bereichen Verwaltung von Gewerbeimmobilien, Bauprojektmanagement und Immobilien Projektentwicklung stehen. Dieses ganzheitliche Immobilienbüro mit Sitz in der Amthausstraße in Waldshut hat sich hohe Ziele gesteckt und möchte zukünftig sowohl für private Verkäufer und Vermieter als auch für Immobilien Profis die erste Adresse am Hochrhein werden. Kurzum, Schlatter Immobilien - spürbar anders!"



**MICHAEL SCHLATTER**  
GESCHÄFTSFÜHRER, DIPL.-WIRT.-ING.



**DAVIDE ROSATO**  
LEITER VERTRIEB UND FINANZIERUNG



**LINA SAUER**  
IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**  
MARKETING UND BACKOFFICE

*"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 2,38 % inkl. 19% MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 2 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 bzw. Mietvertragsunterzeichnung 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, Amthausstr. 3, 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 Amthausstr. 3, 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



Amthausstr. 3  
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

