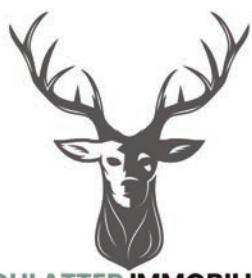


Gewerbefläche zu vermieten



Flexible Lager- und Werkflächen in  
zentraler Lage von Tiengen  
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 - 7

---

Bilder 8 - 11

---

Was wir Ihnen bieten 12 - 13

---

Über uns & AGB's 14 - 15

---



## HIGHLIGHTS



Hochregallager mit ca. 620 m<sup>2</sup> Fläche und ca. 8,00 m Raumhöhe – ideal für Logistik, Lager oder Versand



Beheizte Werkräume mit ca. 285 m<sup>2</sup> – nutzbar als Werkstatt, Büro oder Produktionseinheit



Büro- und Sozialräume vorhanden – inklusive kleiner Büroeinheit bzw. Aufenthaltsraum sowie WC-Anlagen



Elektrisches Sektionaltor sowie eine praktische Laderampe ermöglichen komfortables Be- und Entladen



Großzügige, stützenfreie Hallenfläche – bietet optimale Nutzungsmöglichkeiten ohne Einschränkungen



Sehr gute Verkehrsanbindung im etablierten Gewerbegebiet von Tiengen – Nähe zur B34/A98



Ideal geeignet für Logistiker, Handwerker, Kleinunternehmen oder Gewerbebetriebe mit Platzbedarf



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Gut aufgeteilte Gesamtfläche von **ca. 905 m<sup>2</sup>**, davon  
**ca. 620 m<sup>2</sup>** Hochregallager (unbeheizt) und **ca. 285 m<sup>2</sup>**  
beheizbare Werksflächen



Ohne baulichen Aufwand in bis zu **drei Einheiten teilbar** – flexibel anpassbar je nach Nutzungsbedarf oder Mieterstruktur



Einfache **Be- und Entladung** dank elektrischem **Rolltor** und vorgelagerter **Rampe** – ideal für Anlieferung und Versand



Ca. 10 **PKW-Stellplätze** direkt vor dem Objekt bieten **optimale Parkmöglichkeiten** für Mitarbeiter und Kunden



Perfekt für **expandierende Unternehmen**, die in der Wachstumsregion Hochrhein einen **starken Standort** suchen



**Mietpreis: 4.800 € Netto-Kaltmiete p.M. zzgl. 500 € NK und 19 % MwSt.**

**Courage: 2 Monatsmieten kalt**

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Flexible Lager- und Werkflächen in zentraler Lage von Tiengen zu vermieten

Die zur Vermietung stehende Gewerbeeinheit befindet sich in verkehrsgünstiger Lage innerhalb des etablierten Gewerbegebiets von Tiengen und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf insgesamt ca. 905 m<sup>2</sup>. Das massiv erbaute Gebäude aus dem Jahr ca. 1991 überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung, solide Bausubstanz und flexible Nutzbarkeit für verschiedenste Gewerbezwecke.

Die Fläche unterteilt sich in ein ca. 620 m<sup>2</sup> großes, unbeheiztes Hochregallager mit einer imposanten Raumhöhe von rund 8 Metern sowie ca. 285 m<sup>2</sup> beheizbare Werkräume, die sich hervorragend als Werkstatt, Büro, Produktions - oder Lagerflächen eignen. Eine Garage mit ca. 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist in den beheizten Bereich integriert und erweitert die Möglichkeiten, etwa für Hobbyhandwerker oder als zusätzlicher Lagerraum.

Die Halle verfügt über zwei Zugänge: Von vorne über eine vorgelagerte Laderampe – ideal für Anlieferung und Logistik – sowie seitlich über ein elektrisches Sektionaltor. Die Flächen sind offen und großzügig gestaltet, lassen sich bei Bedarf jedoch ohne baulichen Aufwand in bis zu drei separat nutzbare Einheiten gliedern. So ist eine Vermietung an mehrere Parteien ebenso möglich wie die Nutzung durch ein Unternehmen mit unterschiedlichen Funktionsbereichen.

Die beheizten Flächen sind an eine Öl-Zentralheizung angeschlossen, ergänzt durch eine Luftheizung für angenehme Temperaturen in den Werkbereichen. Das Hochregallager bleibt unbeheizt. Die technische Infrastruktur ist funktional und gepflegt. Insgesamt stehen auf dem Grundstück ca. 10 PKW-Stellplätze zur Verfügung, die ausreichend Platz für Mitarbeiter und Kunden bieten.

Durch die Kombination aus Lager-, Werk- und Nebenflächen, die gute Erreichbarkeit sowie die sofortige Verfügbarkeit eignet sich das Objekt besonders für Logistiker, Handwerksbetriebe, produzierendes Gewerbe oder dienstleistungsorientierte Unternehmen mit größerem Flächenbedarf.



**Unser Fazit:** Die angebotene Gewerbefläche überzeugt durch ihre klare Struktur, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und die zentrale Lage im Gewerbegebiet von Tiengen. Ob als Lager, Werkstatt oder Produktionsfläche – hier finden Gewerbetreibende optimale Bedingungen vor. Die flexible Teilbarkeit in bis zu drei Einheiten, kombiniert mit einer guten Erreichbarkeit und praktischer Ausstattung, macht das Objekt zu einer attraktiven Lösung für Unternehmen mit Platzbedarf.

## LAGE BESCHREIBUNG

### Tiengen – gut angebundener Gewerbestandort mit Perspektive

Die Immobilie befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im etablierten Gewerbegebiet von Tiengen. Der Standort überzeugt durch die Nähe zur B34 und die Anbindung an die A98, wodurch eine schnelle Erreichbarkeit für Kunden, Lieferanten und Mitarbeitende gewährleistet ist. Auch die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort besonders attraktiv – insbesondere für grenzüberschreitend tätige Unternehmen oder Logistikdienstleister.

Tiengen selbst ist ein wirtschaftlich aktiver Standort mit gut entwickelter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Handwerksbetriebe, Fachmärkte und Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Bahnhof Waldshut-Tiengen sowie der öffentliche Nahverkehr sind schnell erreichbar, was auch die Anbindung für Pendler optimal gestaltet.











# 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“).

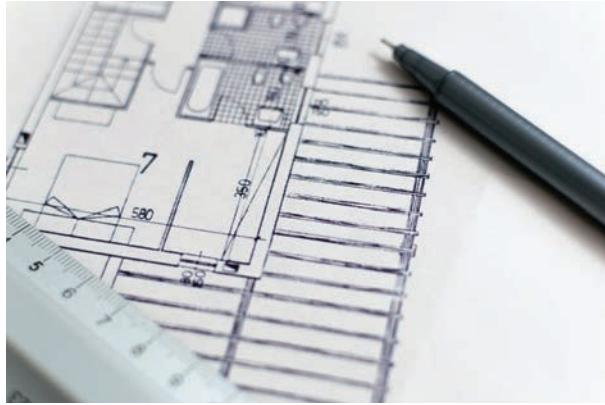
## Professionelle Immobilien Bewertung

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; DIPL.-WIRT.-ING.



**DAVIDE ROSATO**  
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**BERNAHRD KÜBLER**  
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**SARAH SCHLATTER**  
INTERIOR DESIGN



**LEON KESSLER**  
IMMOBILIENMAKLER



**DOMINIK KÖNIG**  
IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**  
VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**  
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



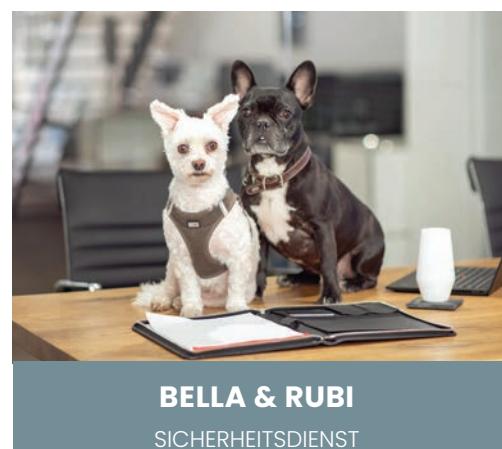
**MELINA HALLER**  
VERMIETUNG & VERKAUF



**KAZIMIERZ MROCZKA**  
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**WOJCIECH KACZMARCZYK**  
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. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis. 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 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 Checklisten-basierten 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 KONTAKTAUFAHME



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

