

Gewerbeareal zu vermieten



GEWERBEAREAL  
AM GRENZÜBERGANG

GEWERBEAREAL AM  
GRENZÜBERGANG -  
Büro-, Gewerbe- und Lager-  
flächen in Top Lage  
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 & Lageplan

---

6 - 7

Büro- & Lagerflächen

---

8 - 9

Gewerbe- & Wohnfläche sowie Garagen

---

10 - 13

Bilder

---

14 - 23

Was wir Ihnen bieten

---

24 - 25

Über uns / AGB's

---

26 - 27



## HIGHLIGHTS

---



Großzügiges Areal mit insgesamt 5 Flurstücken und einer Grundfläche von 15.704 m<sup>2</sup>



Grenzenlose Möglichkeiten – Büro, Wohnen, Showroom, Lager, Produktion



Mietflächen sofort verfügbar; Flächen ab 200 m<sup>2</sup> bis zu 10.000 m<sup>2</sup> anmietbar



Äußerst repräsentative Mietflächen in Top Lage mit einer herausragenden Sichtbarkeit



Funktionale Gebäudetechnik – nachhaltiger Gebäudebetrieb



Hohe Flexibilität bei der Gestaltung der Mietflächen



Perfekte Lage in unmittelbarer Nähe zum Grenzübergang Waldshut-Koblentz (Schweiz)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Anzahl Grundstücke

**5**



LKW-Garagen zur Miete

**8 Garagen**



Büro & Showroom NF

**732 m<sup>2</sup>**

ab **8,50 € / m<sup>2</sup> p.M.**



Fläche Wohnen NF

**469 m<sup>2</sup>**

ab **8,50 € / m<sup>2</sup> p.M.**



Fläche Hallen NF

**3.206 m<sup>2</sup>**

ab **5,50 € / m<sup>2</sup> p.M.**



Grundstücke unbebaut GF

**9.545 m<sup>2</sup>**

# GEWERBEAREAL AM GRENZÜBERGANG – DER NEUE GEWERBESTANDORT

GEWERBEAREAL AM GRENZÜBERGANG – der neue Standort in Waldshut-Tiengen in unmittelbarer Nähe zum Grenzübergang Koblenz (Schweiz).

Vielseitige und individuell gestaltbare Mietflächen für Büro, Gewerbe und Lager in 1A-Lage bieten Ihnen einzigartige Möglichkeiten für eine nachhaltige Standortentwicklung Ihres Unternehmens. Neben hochwertigen Büroräumlichkeiten und mehreren Showrooms befinden sich auch stilvolle Wohnungen zur Anmietung auf dem Areal. Die größte Nutzfläche bieten aber die großzügigen Lager- und Produktionshallen, welche neben einer hohen Bodentragfähigkeit und perfekter LKW-Erschließung über enorme Deckenhöhen verfügen. Zahlreichen Krananlagen und viel Tageslicht bieten weitere Nutzungsmöglichkeiten. Die Bausubstanz aller Gebäude ist dabei von hoher Qualität.

Durch den hochfrequentierten Standort mit perfekter PKW- und LKW-Erschließung bietet der Standort eine tolle Sichtbarkeit für Kunden und Nutzer aller Art. Die exzellente Werbewirkung und Außendarstellung wird zudem durch die Möglichkeit zur individuellen Außenwerbung unterstützt, sodass jedes Businessmodell eine hohe Sichtbarkeit für Dritte erhält.

Wer sich für das GEWERBEAREAL AM GRENZÜBERGANG als neuen Standort für seine Mietfläche entscheidet, hat auch in der Zukunft alle Möglichkeiten für die weitere Entwicklung seines Gewerbes. Kurzum – eine besondere Chance auf eine ganz besondere Mietfläche am Hochrhein.

Sprechen Sie uns an – wir sind gerne für Sie erreichbar um die perfekte Mietfläche für Sie zu finden!

## Die Mietflächen setzen sich dabei wie folgt zusammen:

- **Zone 1: Büro, Showroom, Wohnen, Dienstleistung, Gastro, Einzelhandel, Hotellerie**
- **Zone 2: Showroom, Verkaufsbüro, Werkstatt, Lager, Warenumschat Kleinmengen**
- **Zone 3: Lager, Hochregallager, Produktion und Herstellung, Warenumschat Großmengen**
- **Zone 4: Aussenstellfläche, Rangierfläche, Parken und Unterstellen LKW, PKW, Boote, Caravan etc., Werkstatt, Baufäche Leichtbauhallen**
- **Zone 5: Baulandreserve gem. B-Plan Gewerbegebiet**

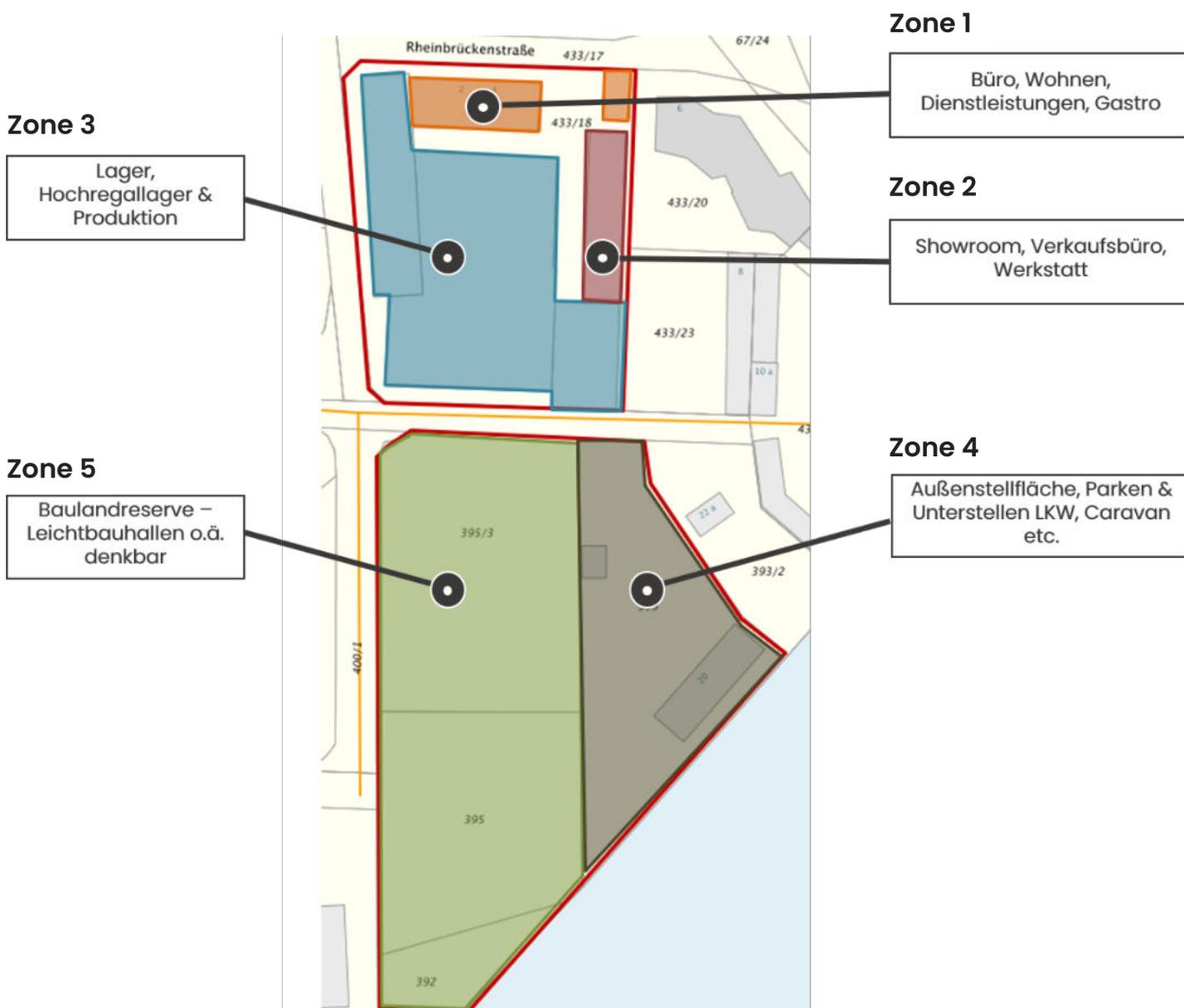


# DER LAGEPLAN

## ZUR ORIENTIERUNG

Die Flurstücke des Areals liegen in dem Gewerbegebiet "Schmittenu" zentral vor den Toren von Waldshut und in unmittelbarer Nähe zum Grenzübergang Waldshut-Koblenz. Das GEWERBEAREAL AM GRENZÜBERGANG, welches direkt an den Rhein grenzt, bietet insgesamt 12,5 ha Gewerbeflächen. Gemäß Bebauungsplan der Stadt Waldshut-Tiengen können in diesem Mischgebiet Gewerbehallen mit einer maximalen Höhe von 12 m errichtet werden. Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment.

Ein Standort mit Zukunft. Sichern Sie sich heute bereits eine Fläche auf dem Standort von morgen!



## **BÜROFLÄCHEN MIT AUSSAGEKRAFT - IHR STANDORT MIT SIGNALWIRKUNG -**

Die Showroom- und Büroflächen befinden sich in einem 3 geschossigen Gebäude mit einer markanten Architektur und tollen Außenwirkung auf die Nutzer des angrenzenden Grenzübergangs. Die Flächen können sowohl als kleinteilige Einzelbürostruktur, als auch für weitläufige und moderne Open Space Flächen genutzt werden.

- **Büro & Showroom total 732 m<sup>2</sup> BGF**
- **Flächen ab 100 m<sup>2</sup> anmietbar**
- **PKW Stellplätze vorhanden**
- **Top Lage mit hoher Außenwirkung**
- **Bestens geeignet für hochwertige Dienstleistungen, Gastro, Einzelhandel sowie Verkaufsbüros**
- **Mietpreise ab 8,50 € pro m<sup>2</sup> p.M.**



## 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.

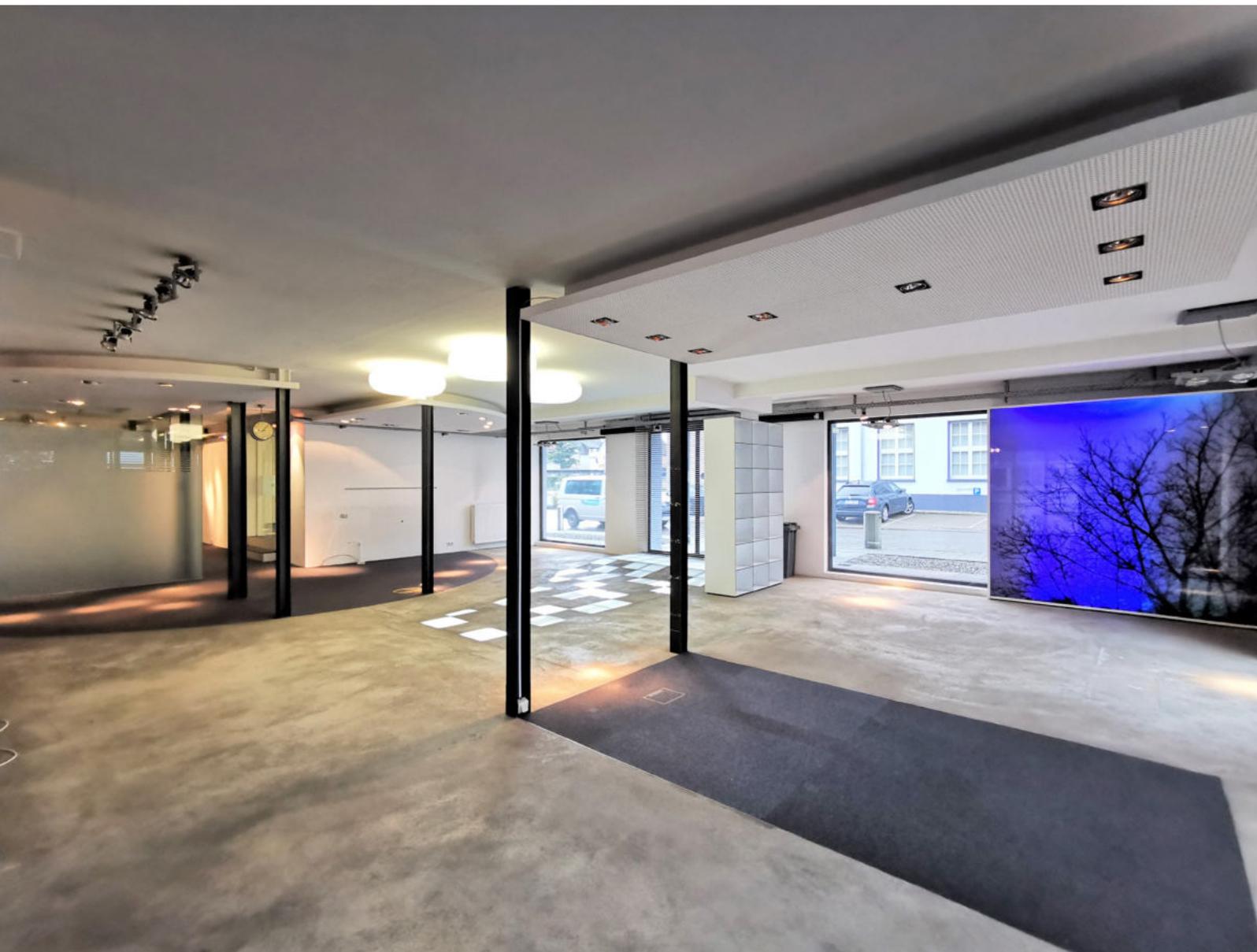
- **Lager total 3.206 m<sup>2</sup> BGF**
- **Flächen ab 350 m<sup>2</sup> anmietbar**
- **Sehr gute LKW und PKW Erschließung**
- **Individuelle Teilbarkeit der Flächen**
- **Kombination mit Büroflächen möglich**
- **Hochregallagerung umsetzbar**
- **Mietpreise ab 5,50 € pro m<sup>2</sup> p.M.**



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

Die Gewerbeflächen sind in bester Sichtlage über einen 1-geschos-  
sigen Baukörper mit großer Deckenhöhe und hochwertiger Außen-  
darstellung für Waren angeordnet.

- **Flächen ab 150 m<sup>2</sup> anmietbar**
- **Hochwertige Ausstellungsflächen**
- **Hohe Werbewirkung**
- **Perfekte Präsentation der Waren**
- **Mietpreise ab 5,50 € pro m<sup>2</sup>**





## WOHNFLÄCHE

### - EIN WOHNTRAUM WIRD WAHR -

Die ausgezeichneten Wohnungen befinden sich im ersten & zweiten Obergeschoss eines hochwertigen Gebäude mit einer markanten Architektur und einer tollen Außenwirkung. Die Flächen können sowohl als eigengenutzte Wohnungen für Geschäftsleute oder Privatpersonen, als auch für Mitarbeiterwohnraum genutzt werden.

- **Wohnfläche total 469 m<sup>2</sup> BGF**
- **Hochwertiges Wohnen**
- **Barrierefreier Zugang möglich**
- **PKW Stellplätze in unmittelbarer Nähe vorhanden**
- **Mietpreise ab 8,50 € pro m<sup>2</sup> p.M.**



## **AUSSENSTELLPLÄTZE SOWIE GARAGEN - ZUR MIETE -**

Auf ca. 300 m<sup>2</sup> Außenfläche erstrecken sich zahlreiche Park- und Unterstellmöglichkeiten für LKW, Caravan, Boot und vieles mehr. Die Flächen können sowohl als Garagen zur Gewerbefläche angemietet werden als auch für Privatpersonen, die Möglichkeiten zur Unterstellung von größeren PKW's suchen.

- **8 x LKW-Garage**
- **Elektrische Rolltore**
- **Unterstellmöglichkeiten für LKW, Caravan, Boot**
- **Sowohl Gewerblich als auch Privat**
- **Mietpreise werden auf Anfrage mitgeteilt**



## BILDER

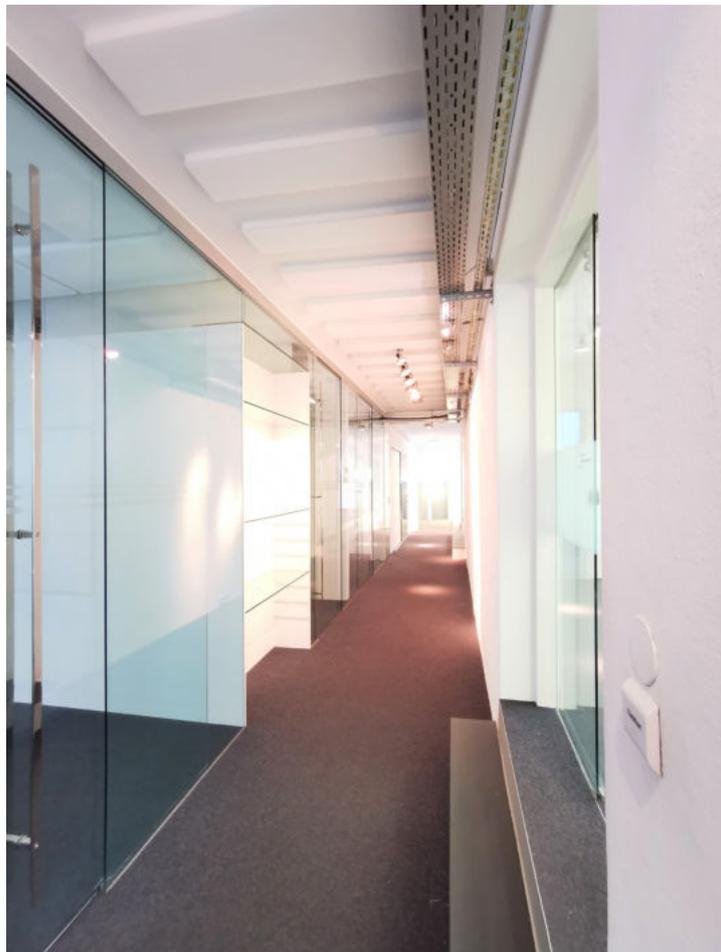
# SAGEN MEHR ALS 1.000 WORTE





















# 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**

LEITER VERTRIEB & MARKETING



**LINA SAUER**

IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

MARKETING & BACKOFFICE



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER, DIPL.-BAU -ING.



**MARTIN COUSY**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**SIMON JENKE**

BAULEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES

# 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 2,5 %. zzgl. 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 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



Kaiserstraße 60  
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

