

Gewerbefläche zu vermieten

Attraktive Verkaufsfläche  
in Top-Lage im Gewerbepark  
von Albbruck 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
Objekt- und Lagebeschreibung	6
Grundriss	7
Bilder	8 - 11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 15



## HIGHLIGHTS

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



**Attraktive Ladenfläche zur besten Präsentation Ihres Angebotes in sehr guter Lage von Albbruck**



**Idealer Grundriss mit 2 Zugängen; 1 Hauptzugang vom Kunden-Parkplatz sowie 1 Zugang direkt vom Norma als "Store-in-Store"**



**Hochwertige und sehr gepflegte Räumlichkeiten mit guter Bausubstanz, nachhaltige Bewirtschaftung möglich**



**Funktionale Gebäudetechnik mit effizientem Gebäudebetrieb**



**Zusätzlicher Nebenraum bietet ideale Lagermöglichkeiten**



**Direkt im Gewerbepark von Albbruck, mit einer hohen Kundenfrequenz um die Sichtbarkeit Ihres Angebotes zu maximieren**



**Nähe zur Schweizer Grenze; attraktiv aufgrund erhöhtem Kundenspektrum aus der Schweiz**

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Insgesamt **ca. 100 m<sup>2</sup>** **Mietfläche** in einer attraktiven Einkaufsregion im Gewerbepark **mitten in Albbruck**



**Individuelle** Raumgestaltung sowie Raumaufteilung möglich; Nebenfläche ideal für **Lager** ausgelegt; zzgl. getrennte **Personal- und Kundentoilette**



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung**; **Warmwasseraufbereitung** erfolgt ebenfalls **zentral**



Die Fläche kann **ab sofort** oder nach Absprache bezogen werden; es wird ein **langfristiges** Mietverhältnis angestrebt



**Mietpreis:**  
**1.850 € kalt p.M** zzgl. gesetzl. MwSt. (mit Verhandlungsbasis je nach Vertragslänge)  
**zzgl. Nebenkosten:**  
**150 € p.M.** zzgl. gesetzl. MwSt. inkl. Heizkosten



**Die Vermietung erfolgt provisionsfrei**

# LAGE & OBJEKT BESCHREIBUNG

## Albbruck – Die aufstrebende Gemeinde am Hochrhein

Die Gemeinde Albbruck mit knapp 7.400 Einwohnern liegt im Landkreis Waldshut zwischen Bad Säckingen und Waldshut in Baden-Württemberg. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, sowie renommierte Schulen sind in wenigen Autominuten erreichbar. Die Städte Basel und Zürich sind in ca. 45 – 60 Minuten erreichbar. Freiburg liegt ebenfalls nur ca. 50 Autominuten entfernt. Albbruck ist vor allem aufgrund der zukünftigen Pläne der Gemeinde sehr attraktiv. Die geplante Hochrheinklinik, sowie die Pläne für ein Altenheim und Kindergarten machen Albbruck höchst attraktiv.

## Attraktive Verkaufsfläche in Top-Lage im Gewerbepark von Albbruck zu vermieten.

Zur langfristigen Vermietung steht eine exklusive Verkaufsfläche im Herzen des Albbrucker Gewerbeparks, der ideale Voraussetzungen für vielfältige Geschäftsmodelle bietet. Die zentrale Lage und die Nähe zur Grenze schaffen für den zukünftigen Mieter hervorragende Umsatzchancen.

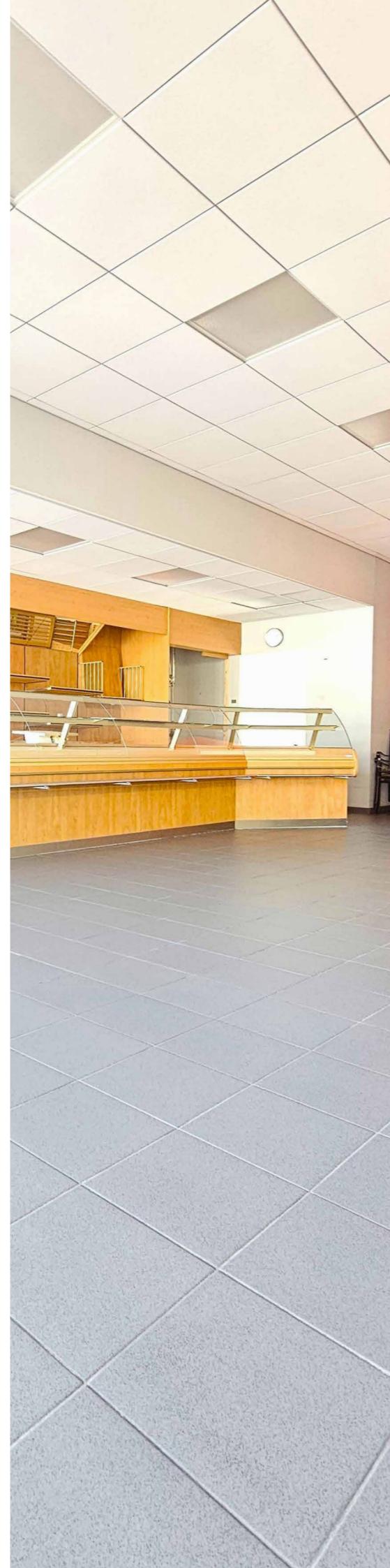
Die repräsentative Erdgeschossfläche befindet sich in einem gepflegten Gebäude, umgeben von namhaften Unternehmen wie Norma, Rossmann und ZG Raiffeisen. Auf rund 100 m<sup>2</sup> kann der neue Mieter das Warenangebot optimal präsentieren. Unterstützt wird dies durch eine großzügige Schaufensterfront, die für beste Sichtbarkeit sorgt.

Der Zugang erfolgt bequem über eine elektrische Schiebetür, direkt vom Parkplatz aus. Ein weiterer Zugang direkt angebunden an die Norma-Filiale ermöglicht ein "Store-in-Store"-Konzept.

Neben der Hauptfläche steht ein zusätzlicher Raum im hinteren Bereich zur Verfügung, der sich ideal als Lager eignet. Außerdem befinden sich separate Toiletten für Kunden und Personal in diesem Bereich. Die Fläche wurde zuvor von einer renommierten Bäckerei genutzt und kann ohne große Umbaumaßnahmen ideal für eine ähnliche Nutzung weitergeführt werden. Das bestehende Inventar kann hierbei nach Absprache kostenfrei übernommen werden.

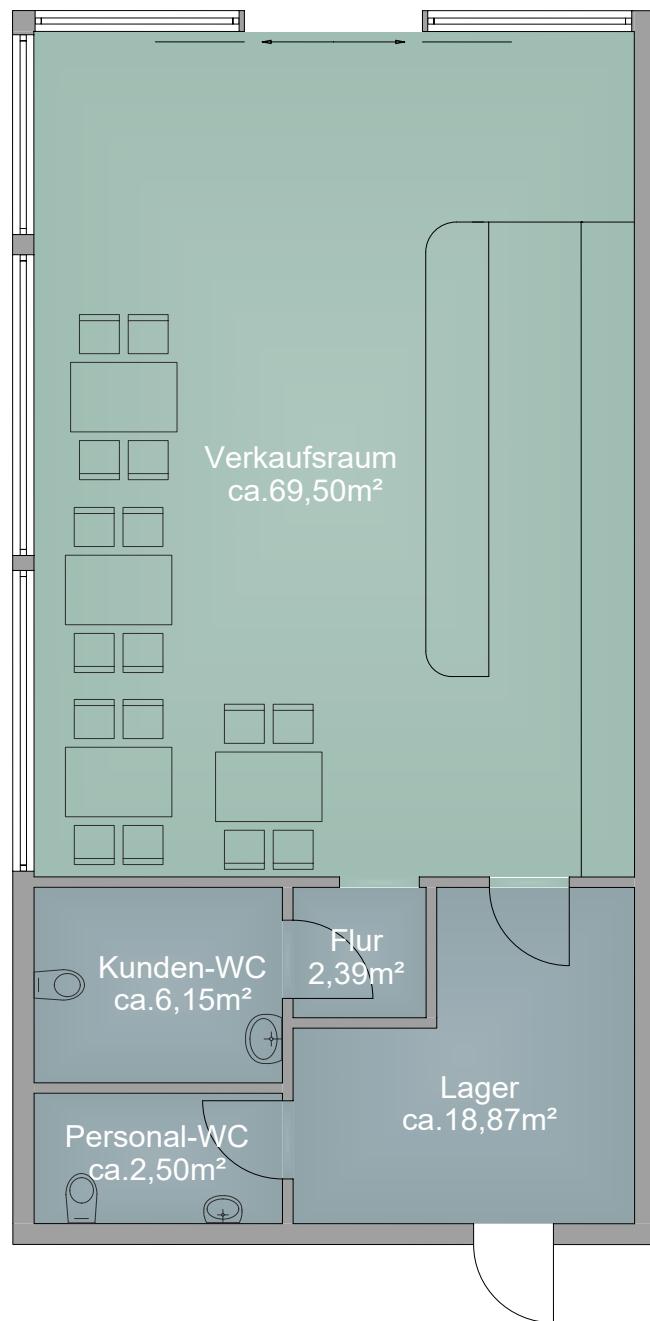
Diese Immobilie bietet eine einmalige Gelegenheit für Startups und etablierte Unternehmen, sich in einem gut frequentierten Einkaufszentrum von Albbruck zu positionieren.

**Unser Fazit zu dieser Gewerbefläche:** Für innovative Unternehmen, die von einer repräsentativen Lage mit hohem Kundenaufkommen profitieren möchten, bietet diese Fläche ideale Bedingungen zur Präsentation des Angebots.



# GRUNDRISS

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS









# 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“).

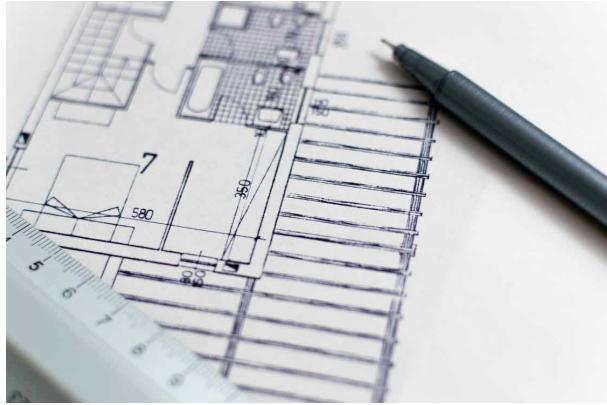
## Professionelle Immobilien Bewertung

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**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



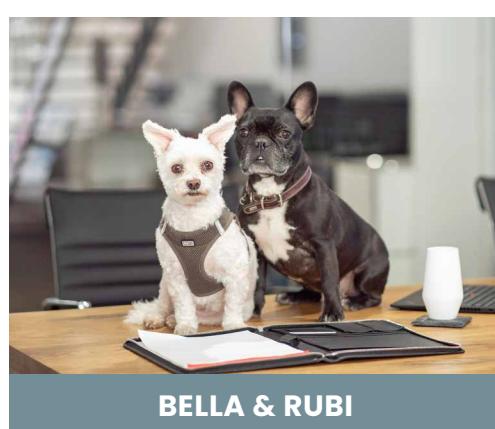
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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 GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. 19% gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis, bei der Vermietung 3 Monatskaltmieten zzgl. 19% 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 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

