

Büro-/Praxisfläche zu vermieten

Sehr hochwertige
Büro oder Praxisfläche mitten
in Waldshut zu vermieten



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Amthausstr. 3
79761 Waldshut-Tiengen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7751 929 90 50



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

360° IMMOBILIEN SERVICE

Mehr als nur ein Makler – aber warum? Neben den klassischen Maklertätigkeiten bieten wir zahlreiche weitere Dienstleistungen an. Bei einem Verkauf von gebrauchten Immobilien erstellen wir bspw. auf Basis unseres bautechnischen und ökonomischen Knowhows **individuelle Sanierungskonzepte**.

Hierfür wird die konkrete Immobilie im Detail geprüft und der bestehende **Instandhaltungstau** ermittelt. Es wird transparent aufgezeigt, welche Instandhaltungskosten in den nächsten Jahren auf den neuen Eigentümer zukommen können. Wir unterscheiden dabei zwischen technisch notwendigen Maßnahmen (bspw. Ersatz einer alten Gaszentralheizung) und optionalen Maßnahmen (bspw. Ersatz einer alten Einbauküche). Sowohl die **Kaufpreisermittlung** als auch die notwendigen **Gesamtinvestitionskosten** sind dadurch für alle Beteiligten nachvollziehbar und **übersichtlich in unseren Exposés dargestellt**.

Durch unser starkes und regionales Netzwerk an Handwerkern können wir zudem **alle notwendigen Sanierungsmaßnahmen von der Planung bis zur Ausführung aus einer Hand anbieten**. Transparenz, Kostensicherheit und hohe Qualität bei der Ausführung stellen wir durch die notwendige Baubetreuung und Kontrolle unserer Subunternehmer sicher und sind für alle Themen stets der Hauptansprechpartner für unsere Auftraggeber.

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 – 5
<hr/>	
Objektbeschreibung und Flächenbeschreibung	6 – 7
<hr/>	
Bilder	8 – 11
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	12 – 13
<hr/>	
Über uns / AGB's	14 – 15
<hr/>	



HIGHLIGHTS

- ✓ Vielseitige „Open Space“ Räumlichkeit perfekt als Büro oder als Praxis bzw. Sportfläche nutzbar
- ✓ Offener und lichtdurchfluteter Großraum mit ansprechender Materialisierung
- ✓ Langfristiges Mietmodell für ein nachhaltiges Geschäftsmodell möglich
- ✓ Großzügige Terrasse mit hohem Erholungswert
- ✓ Ausreichend städtische Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- ✓ Perfekte Lage in der Waldshuter Innenstadt mit direktem Zugang von der Rheinstraße aus
- ✓ Bahnhof und Busbahnhof in wenigen Minuten fußläufig erreichbar



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Mietfläche total ca. 130 m²
individuelle Raumgestaltung nach
Absprache möglich



Top geeignet für **Büro-, Praxis-,
Sportflächen** sowie für hochwertige
Dienstleistungen, **optional wäre eine
Möblierung möglich**



Funktionale Gebäudetechnik
bestehend aus einer Klimaanlage,
sowie einem Infrarot Heizungssystem und
einer modernen EDV Infrastruktur



Verfügbarkeit
Die Mietflächen können per sofort
oder nach Absprache angemietet
werden



Mietpreis:
1.650 € netto
zzgl. **100 €** Nebenkosten (exkl. Energiekosten)



Provisionsanspruch:
1 netto Monatsmiete
zzgl. ges. MwSt.

LAGE & OBJEKT

BESCHREIBUNG

Waldshut-Tiengen – Kreisstadt mit historischer Innenstadt nahe der Schweizer Grenze

Mit knapp 24.000 Einwohnern ist Waldshut-Tiengen die größte Stadt im Landkreis und zugleich kulturelles Zentrum aller umliegenden Gemeinden. Die historische Innenstadt, welche eingebettet zwischen zwei ehemaligen Toren der alten Stadtmauer liegt, bietet den vielen Menschen alles was man benötigt. Neben zahlreichen Einkaufsläden sind eine Vielzahl an Restaurants und Cafés vorhanden. Von der Vorschule bis zur beruflichen Weiterbildung wird das gesamte Bildungsangebot abgedeckt. Sowohl per PKW als auch mit Bus und Bahn ist Waldshut bestens erreichbar. Die ärztliche Versorgung ist ebenfalls exzellent und wird durch das Hochrhein Spital abgerundet.

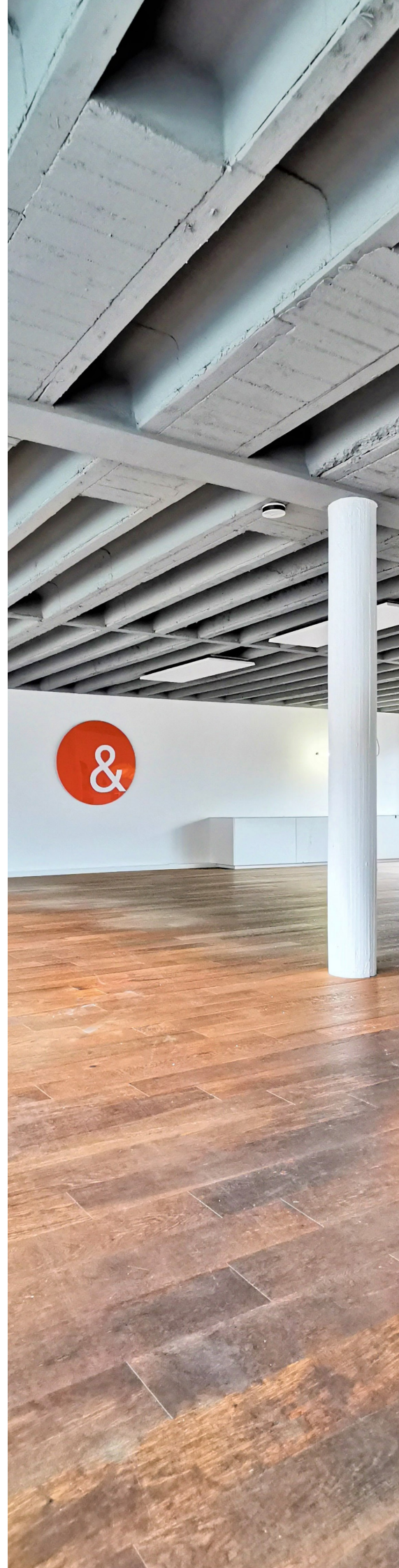
Sehr hochwertige Büro oder Praxisfläche in zentraler Lage von Waldshut zu vermieten

Vermietet wird eine erstklassige und repräsentative Fläche in absoluter Top Lage in der Waldshuter Innenstadt. Parallel zur stark frequentierten Kaiserstraße bietet diese Lokalität viele Möglichkeiten für neue Mieter.

Diese großzügige Mietfläche erstreckt sich über das gesamte ca. 130 m² große 2. Obergeschoss. Mit ihrer "open space" Grundrissgestaltung, bietet sie individuelle Gestaltungsmöglichkeiten in Bezug auf eine mögliche Raumaufteilung. Ausgestattet mit einer effizienten EDV Infrastruktur, modernem Parkettboden und einer nach Geschlechtern getrennten WC Anlage, steht dem künftigen Mieter eine sehr einladende Mietfläche zur Verfügung. Zudem bietet eine große Terrasse direkten Zugang nach draußen. Ein per Funk steuerbares und mit Strom betriebenes Infrarot Heizungssystem sowie die doppelt verglasten Fenster und eine Klimaanlage, die wahlweise erweitert werden könnte, stellen zudem eine effiziente Nutzung der Fläche sowie ein perfektes Raumklima sicher.

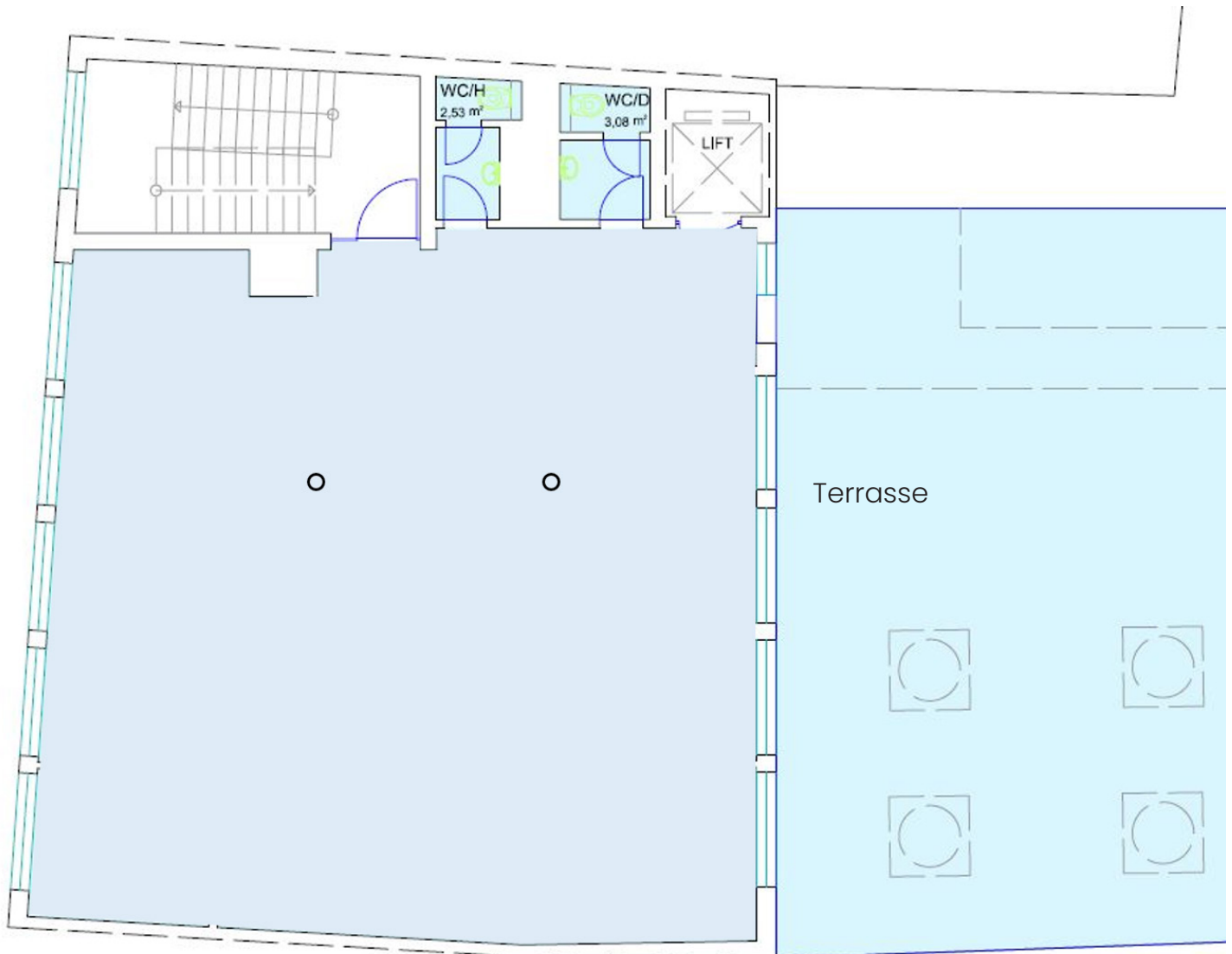
Sowohl für Büros aller Art als auch für Praxen oder Sportflächen findet man in dieser Immobilie eine erfolgsversprechende Möglichkeit sich in Waldshut zu etablieren. Geschäfte die sowohl im "Entertainment" oder im Bereich "Wetten" angesiedelt sind, können nicht als Mieter berücksichtigt werden. Hingegen bietet diese Lokalität bspw. Franchisenehmer im Dienstleistungssegment, eine gute Umsatzmöglichkeit.

Eine Anmietung kann ab sofort oder nach Absprache erfolgen. Es wird ein Zeitmietvertrag über 5 Jahre geschlossen, welcher bei Bedarf auch auf bis zu 10 Jahre festgeschrieben werden kann. Ein allfälliger Ablösebetrag für Mobiliar und Innenausbau kann mit dem Eigentümer ausgehandelt werden.



FLÄCHEN BESCHREIBUNG

2. OG: Ca. 130 m²

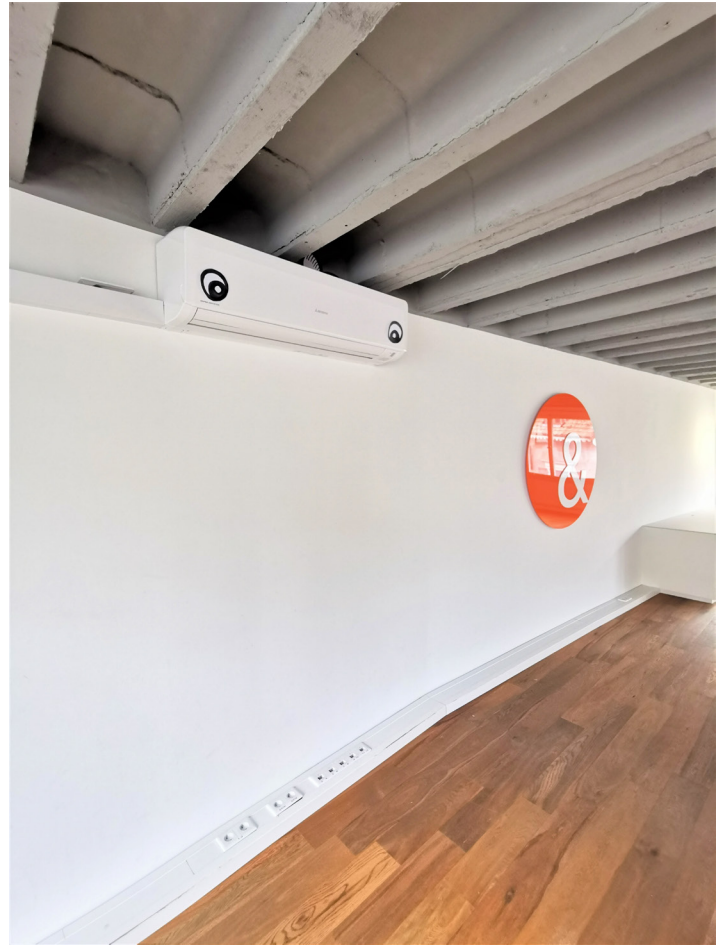


Sonstige Informationen:

- Kautiun 3 netto Monatsmieten
- Frei ab sofort oder nach Vereinbarung
- Provisionsanspruch 1 netto Monatsmiete zzgl. ges. MwSt.
- Optional je nach Nutzung, ist eine Möblierung möglich
- Fahrstuhl über May Sport zu den Ladenöffnungszeiten nutzbar
- Optional Lagermöglichkeiten im Speicher









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“).



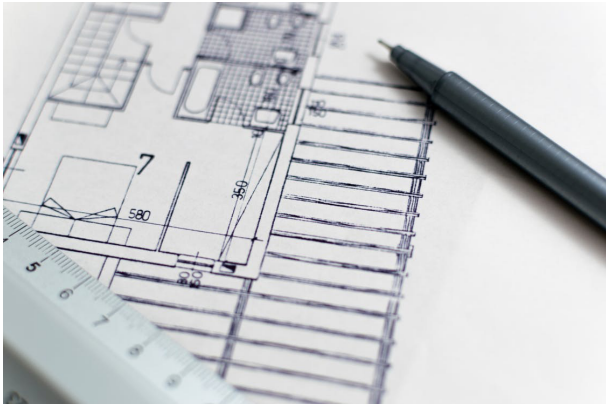
Professionelle Immobilien Bewertung

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
IMMOBILIENMAKLER - MARKETING



SARAH SCHLATTER
MARKETING UND BACKOFFICE



DANIEL BLUHM
BAULEITUNG UND HAUSWARTUNG

"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 3,0 % zzgl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 1 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, Amthausstr. 3, 79761 Waldshut E-Mail: 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
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

