

Gewerbefläche zu vermieten

Exklusive Gewerbefläche
direkt am Grenzübergang
zur Schweiz in Waldshut
zu vermieten



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

PARKETT-STUDIO
KÖSTLER

TERRASSEN-
DIELEN

PARKETT-STUDIO
KÖSTLER

Schlatter Immobilien GmbH
Kaiserstraße 60
79761 Waldshut-Tiengen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7751 929 90 50



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts 2 - 3

Objektbeschreibung 4

Grundriss & Lagebeschreibung 5

Bilder 6 - 14

Immobilienblattdatenblatt 15

Was wir Ihnen bieten 16 - 17

Über uns & AGB's 18 - 19



HIGHLIGHTS



Großzügige Gewerbefläche ideal als Büro oder Praxis nutzbar mit geräumigen Einzelräumen und zusätzlichen Nutzflächen



Sehr durchdachtes Konzept mit großflächigen Fensterfronten in jedem Raum; Räumlichkeiten mit ausreichend Tageslicht



Gesamt 7 Einzelräume vorhanden sowie ausreichend Räumlichkeiten für den Gemeinschaftsaufenthalt inkl. praktischer Teeküche



Parkplätze direkt vor dem Objekt im Innenhof anmietbar



Top Lage in direkter Nähe zur Schweizer Grenze mit einer ausgezeichneten Werbemöglichkeit zur Hauptverkehrsstraße am Grenzübergang



Hervorragenden Infrastruktur für alle täglichen Bedürfnisse in direkter Umgebung



Höchste Ansprüche im Hinblick auf Funktionalität und individuelle Teilbarkeit der Räume



Hochwertige und Moderne Büroinfrastruktur, welche sich perfekt als Geschäftsräume für Kunden mit hohen Ansprüchen eignet



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Hochwertiges Gesamtgebäude

mit professioneller Hausverwaltung
sowie **Reinigungsservice** vorhanden;
Barrierefreier Zugang für das gesamte Objekt



Gesamt **ca. 259 m² Mietfläche**
verteilt auf **7 Zimmer** mit **1 Teeküche**
sowie Geschlechter getrennte
Toilettenanlage



Vermietung

Frei ab **sofort** (oder nach Absprache)
Kaution: 3 netto Monatsmieten



TV und Internet

TV-Kabelanschluss und
DSL-Anschluss vorhanden;
Anmeldung erfolgt durch Mieter



Nebenkosten

Verbrauchskosten werden über
Vorauszahlungen abgerechnet;
Strom sowie Müllgebühren sind **separat**
mit den Versorgern abzurechnen



Mietpreis: Kaltmiete **3.100 € p. M.**
zzgl. **650 €** Nebenkosten
optional **15 €** pro PKW Außen-Stellplatz
zzgl. **2** netto Kaltmieten **Mieterprovision**
zzgl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Exklusive Gewerbefläche direkt am Grenzübergang zur Schweiz in Waldshut zu vermieten

Vermietet wird eine hochwertige Gewerbefläche in bester Lage von Waldshut, direkt am Grenzübergang zur Schweiz (Waldshut/Koblentz). Diese Mietfläche bietet zahlreiche Möglichkeiten und eignet sich perfekt für ein hochwertiges Dienstleistungsunternehmen.

Durch die direkte Nähe zur Hauptverbindungsstrecke in die Schweiz wird hier eine gute Sichtbarkeit gewährleistet und es ergeben sich tolle Möglichkeiten zur Präsentation Ihres Unternehmens.

Die angebotene Mietfläche befindet sich im 1. OG eines modernen Wohn- und Gewerbeobjektes und verfügt über ca. 259 m². Über eine moderne Aufzugsanlage ist die Fläche barrierefrei zu erreichen.

Mit einer effektiven Grundrissgestaltung ergeben sich auf dieser Gewerbefläche tolle Möglichkeiten für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten mit einer effizienten Raumaufteilung.

Die gesamte Fläche ist mit einer modernen EDV-Infrastruktur in jedem Raum ausgestattet. Große Fensterfronten sorgen zudem für ausreichend Tageslicht. Des Weiteren befindet sich zentral auf der Fläche angeordnet eine hochwertige und nach Geschlechtern getrennte WC Anlage sowie eine Dusche. Eine zusätzliche Teeküche rundet das Angebot auf dieser Fläche ab.

Sowohl für Büros aller Art als auch für Praxen oder hochwertige Dienstleistungen findet man in dieser Immobilie eine erfolgsversprechende Möglichkeit sich an einem ausgezeichneten Standort zu etablieren. Geschäfte die sowohl im „Entertainment“ oder im Bereich „Wetten“ angesiedelt sind, können nicht als Mieter berücksichtigt werden. Hingegen bietet diese Lokalität bspw. auch Franchisenehmern im Dienstleistungssegment eine gute Umsatzmöglichkeit. Zusätzliche Stellplätze für PKWs können direkt vor Ort angemietet werden.

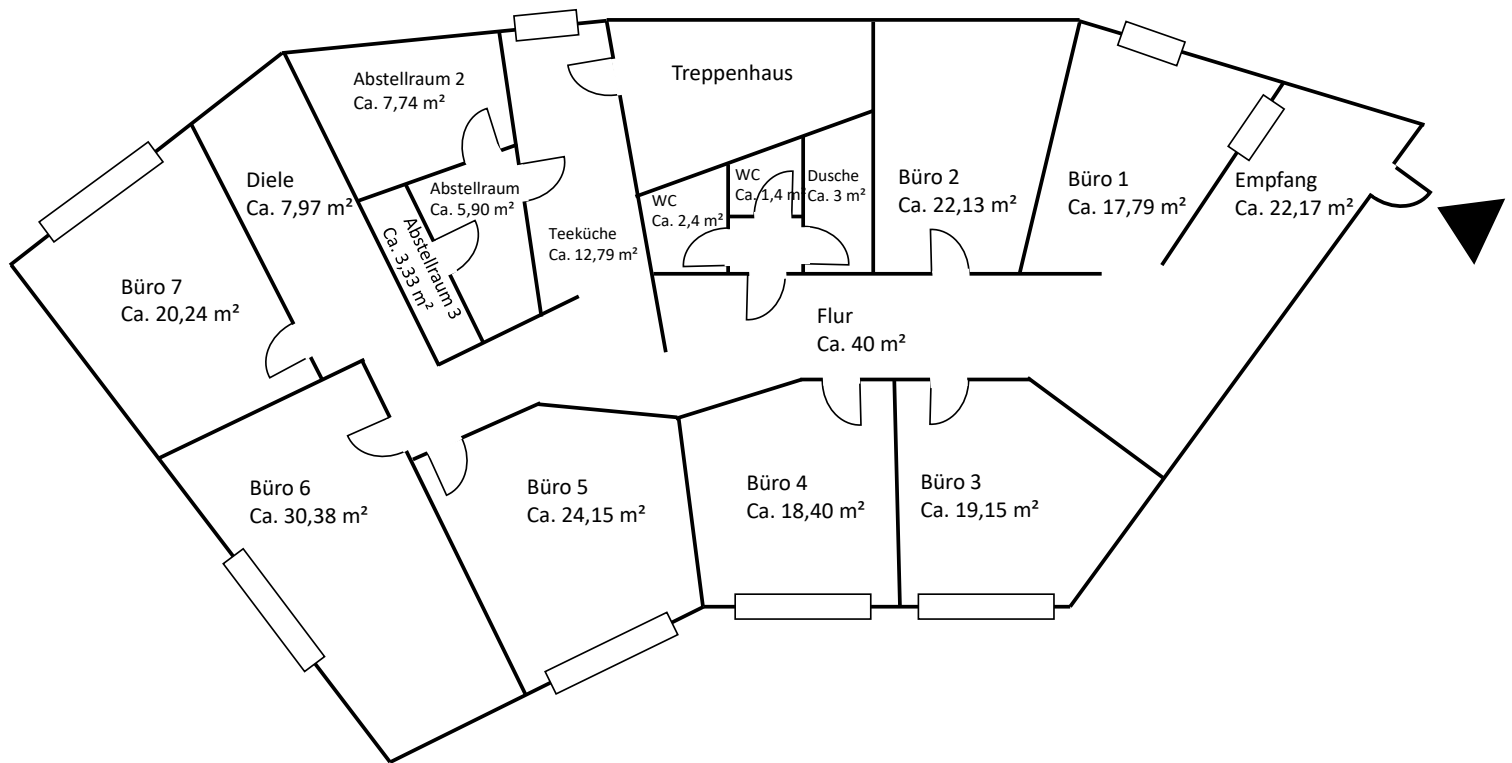
Die angebotene Fläche kann zudem bestens durch 2 Parteien separat genutzt werden. Zwei Zugänge bieten die Möglichkeit für eine individuelle Teilbarkeit mit einem separaten Zugang der einzelnen Flächen.

Eine Anmietung kann ab sofort oder nach Absprache erfolgen. Es wird ein langfristiger Mietvertrag angestrebt.

Unser Fazit: Eine tolle Möglichkeit Ihr Angebot in einer ausgezeichneten Lage mit toller Sichtbarkeit zu präsentieren.



GRUNDRISS



LAGE BESCHREIBUNG

Waldshut – Kreisstadt mit historischer Innenstadt nahe der Schweizer Grenze

Mit knapp 24.000 Einwohnern ist Waldshut 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.















IMMOBILIEN

DATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Kunststofffenster 3-fach verglast
Verdunklung	Vorhang sowie Jalousie an jedem Fenster
Haustechnik	
Heizung	Wärmepumpe
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Fußbodenheizung
Belüftung	Lüftungsanlage
Klimatisierung	Kühldecken-System
Aufzugsanlage	Ja
Elektronterverteilung	Komplett verkabelte IT-Einrichtung mit Datenleitungen in allen Zimmern inkl. Positionsangaben. Zentraler Datenschrank mit Switch
Generelles	
Max. Anzahl Nutzer	2
Anzahl Räumlichkeiten	7 Zimmer, 2 WC, 1 Dusche, 1 Teeküche
Gewerbemiete	3.100,00 € pro Monat netto
Parkplatz	15 € pro PKW Außenstellplatz im Hof pro Monat
Nebenkosten	650 € pro Monat
Fläche gesamt	Ca. 259 m ²

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.



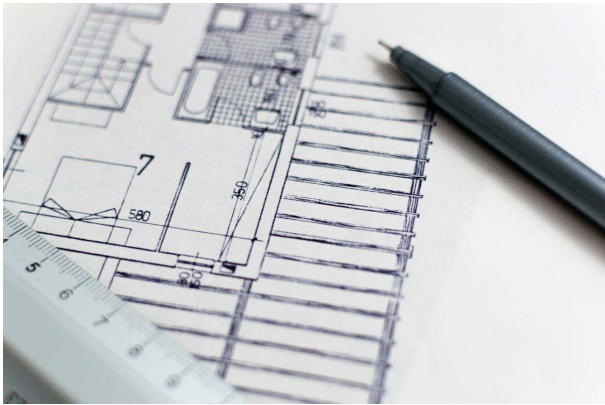
Facility Management Beratung

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 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 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 2 Monatskaltmieten 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 Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien GmbH, Kaiserstraße 60, 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 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
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

