

Gewerbefläche zu vermieten

Attraktive Gewerbefläche im
Zentrum von Waldshut
für eine hochwertige
Dienstleistung zu vermieten



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

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	4 - 5
<hr/>	
Lage- & Objektbeschreibung	6
<hr/>	
Grundriss	7
<hr/>	
Bilder	8 - 11
<hr/>	
Immobilienblattdatenblatt	11
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
<hr/>	
Über uns / AGB's	14 - 15
<hr/>	



HIGHLIGHTS



Attraktive Gewerbefläche, ideal als Bürofläche oder zur Praxennutzung für ein hochwertiges Dienstleistungsangebot geeignet



Große Fensterfronten im vorderen Bereich sorgen für eine sehr gute Sichtbarkeit und viel Tageslicht; Jalousien vorhanden



Sehr gepflegte Räumlichkeiten mit Wärmeversorgung über Gaszentralheizung mit Radiatoren auf der Fläche



Viele Nutzungsmöglichkeiten möglich; WC-Anlage und Küchenzeile vorhanden



Sehr belebter Standort im Zentrum der Altstadt von Waldshut



Öffentliche Kundenparkplätze direkt vor dem Objekt vorhanden



Nähe zur Schweizer Grenze; Attraktiv aufgrund erhöhtem Kundenpektrums aus der Schweiz



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Ca. **62 m² Mietfläche** in einem massiv erbauten Gebäude; Fläche im ersten Obergeschoss; Zugang über wenige Treppenstufen



Gepflegte Räumlichkeit in **besten Altstadt Lage** – Hervorragend geeignet für Unternehmen als Bürofläche oder zur Praxennutzung im Bereich Gesundheitswesen



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit Radiatoren in den Räumlichkeiten; Strom, Gas und Müll werden separat mit den Versorgern abgerechnet



Die Mietfläche kann **ab August 2023** bezogen werden; es wird ein **langfristiges** Mietverhältnis angestrebt



Mietpreis
850 € kalt zzgl. MwSt.
Nebenkosten
200 €



Provisionsanspruch:
Gewerbefläche wird provisionsfrei vermietet

LAGEBESCHREIBUNG & OBJEKTDESCHEIBUNG

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.

Repräsentative Gewerbefläche ideal ausgelegt für eine hochwertige Dienstleistung mitten in Waldshut.

Im lebendigen Zentrum von Waldshut bietet dieser Standort eine gute Sichtbarkeit sowie attraktive Umsatzchancen. Insbesondere die Nähe zur Schweizer Grenze bietet in dieser Lage für den neuen Mieter gute Möglichkeiten.

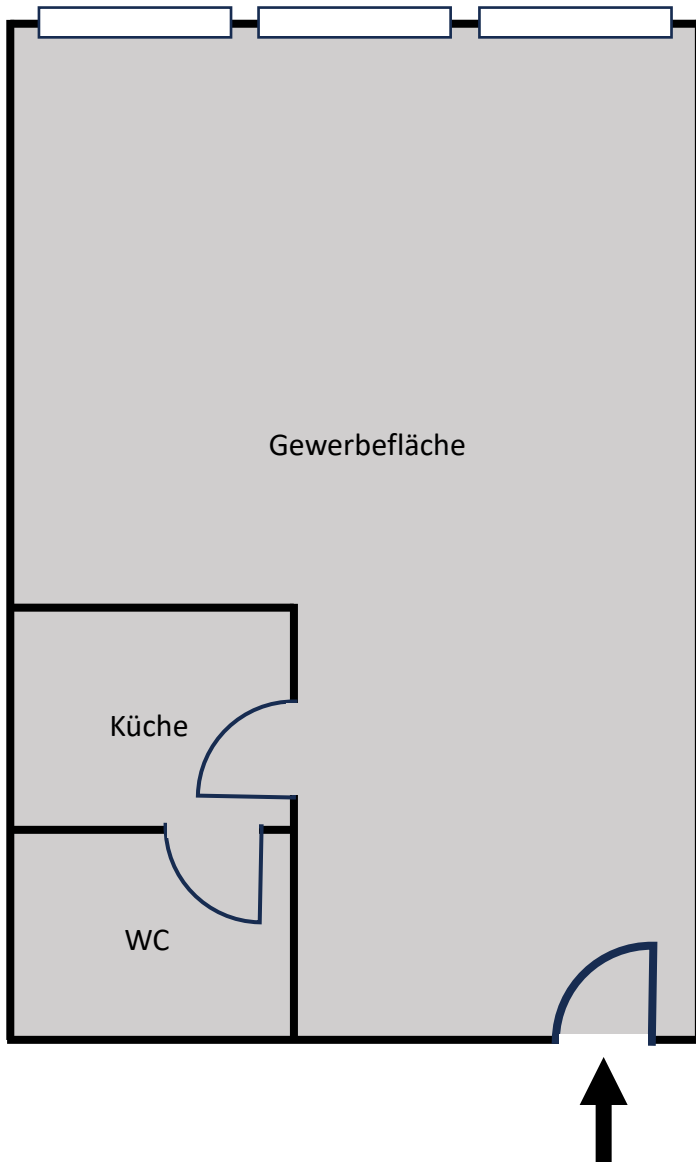
Die zur Verfügung stehende Gewerbefläche befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten und fortlaufend sanierten Gebäudes mit harmonischer Hausgemeinschaft. Die Fläche erstreckt sich über 62 m² und ist über wenige Treppenstufen zu erreichen. Bereits beim Eintreten besticht die große und helle Hauptfläche mit einem Boden in Echtholzoptik. Die über die gesamte Flächenbreite angeordnete Fensterfront im Bereich zur angrenzenden Durchgangsstraße sorgt für eine perfekte Sichtbarkeit des Gewerbes und viel Tageslicht. Die Fensterflächen lassen sich mit Jalousien vollständig verschatten und bringen somit auch im Bereich Gesundheitswesen ausreichend Diskretion und Privatsphäre für die Kunden. Angrenzend an den Eingang stehen eine praktische, fest eingebaute Garderobe zur Verfügung. Die gepflegte Küchenzeile inkludiert mit Spültisch, Kühlschrank und Herdplatten ist in einem seitlich separaten Raum mit anschließender WC-Anlage angeordnet.

Durch die öffentlichen Parkplätze, welche direkt vor dem Objekt angelegt sind, sowie zwei nur wenige Gehminuten entfernte Parkhäuser, stehen den Kunden ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Die Reinigung des Treppenhauses und des Außenbereiches (inkl. Winterdienst), werden durch einen Hausmeisterservice übernommen.

Unser Fazit: Hier eröffnet sich eine tolle Möglichkeit, sich als Dienstleistungsunternehmen oder als Anbieter im Bereich Gesundheitswesen in Waldshut niederzulassen.



GRUNDRISS



Gewerbefläche	ca. 54 m ²
Küche	ca. 4 m ²
WC	ca. 4 m ²

Gesamt: ca. 62 m²









IMMOBILIENDATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massiv
Fenster	Holzfenster 2-fach verglast
Rollläden	Jalousien
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Heizart	Radiatoren
Sonstiges	WC-Anlage sowie Küchenzeile vorhanden
Generelles	
Baujahr	Nicht genau bekannt (ca. 1850; fiktiv 1984)
Anzahl PKW-Stellplätze	öffentliche Stellplätze direkt vor dem Objekt
Gewerbefläche	Ca. 62 m ²
Miete pro Monat	€ Kalt € Nebenkosten
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Große Fensterfront für eine gute Sichtbarkeit - Großzügige Räumlichkeit für eine perfekte Präsentation des Angebotes - Gebäude steht unter Denkmalschutz
Anmietung	Ab 01. August 2023

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.



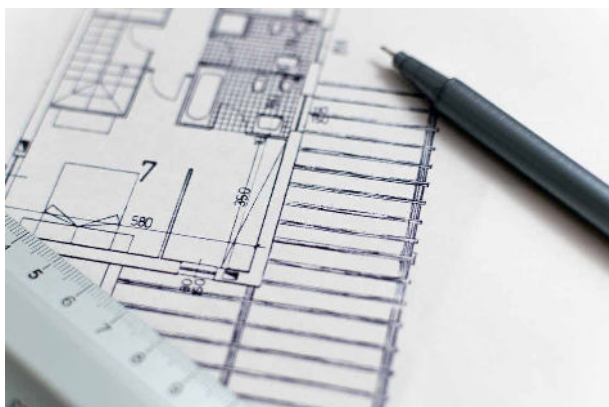
Facility Management Beratung

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.**



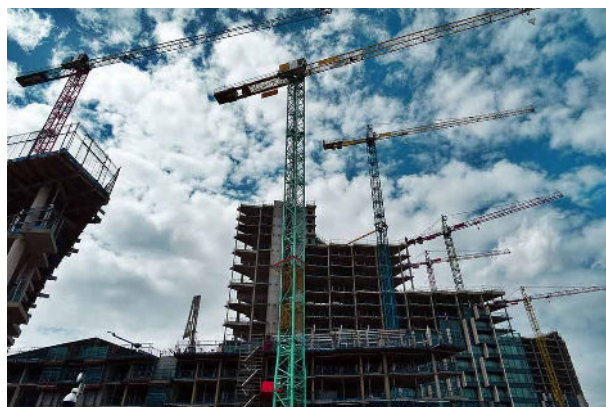
Verwaltung von Immobilien

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

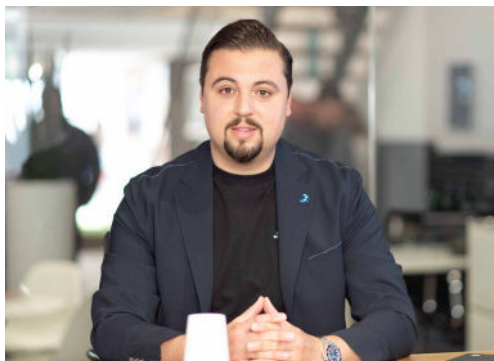
Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr **Neu- oder Umbauvorhaben. Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



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.



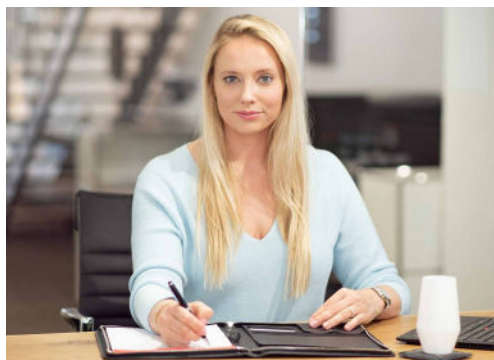
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



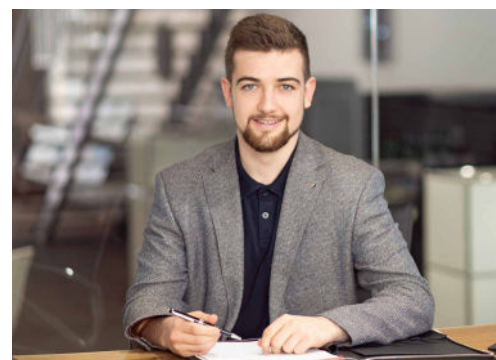
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



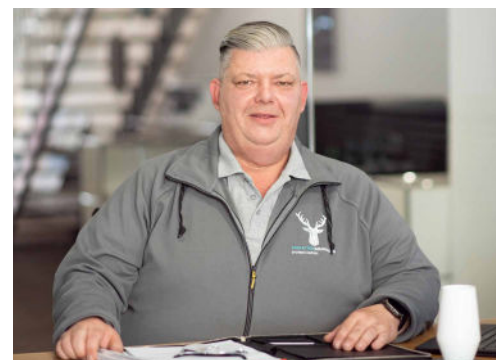
HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



LEONIE LORENZ

BACK OFFICE & MARKETING



MARTIN COUSY

LEITUNG HAUSWARTUNG



KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



RUBI & BELLA

SICHERHEITSDIENST



EXTERNE PROJEKTPARTNER

BANKEN, INGENIEURE, HANDWERKER ETC.

“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 sowie bei Vermietung 3 netto Kaltmieten. 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

