

Gewerbefläche zu vermieten



Hochwertige Gewerbefläche für  
ein Store-in-Store Konzept  
mitten in der Kaiserstraße von  
Waldshut zu vermieten



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstr. 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
<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



Attraktive Gewerbefläche zur Ergänzung des Angebotes in einem renommierten Geschäftskomplex im Herzen der Waldshuter Innenstadt



Individuelle Gestaltbarkeit der Fläche mit ansprechender Materialisierung nach Absprache möglich, inkl. 1 Schaufensterfläche in der Kaiserstraße



Langfristiges Mietmodell für ein nachhaltiges Geschäftsmodell



Umsetzung eines attraktiven "Store-in-Store" Konzepts zur Ergänzung des aktuellen Sport-Angebotes



Außreichend städtische Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung vorhanden



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. 319 m<sup>2</sup>;  
individuelle Raumgestaltung nach  
Absprache möglich



Top geeignet zur Präsentation  
des Angebots bspw. im **Bereich**  
**Fitnessstore, E-Bikeshop,**  
**Sportelektronik oder Ernährung und**



**Funktionale Gebäudetechnik**  
Aufzug für einen barrierefreien Zugang,  
pflegeleichter Bodenbelag sowie  
hochwertige Beleuchtungstechnik



**Verfügbarkeit**  
Die Mietflächen können per sofort  
oder nach Absprache angemietet  
werden



**Mietpreis:**  
**3.000 € netto**  
zzgl. **600 €** Nebenkosten



**Provisionsanspruch:**  
3 netto Monatsmieten  
zzgl. 19% gesetzl. 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 zweiehemaligen 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.

### **Hochwertige Gewerbefläche für ein Store-in-Store Konzept mitten in der Kaiserstraße von Waldshut zu vermieten**

Vermietet wird eine erstklassige und repräsentative Fläche in einem renommierten Geschäftshaus in der Waldshuter Innenstadt. Direkt in der stark frequentierten Kaiserstraße bietet diese Lokalität viele Möglichkeiten für den neuen Mieter.

Die großzügige Mietfläche erstreckt sich über das gesamte Untergeschoss der Immobilie und umfasst eine Fläche von etwa 319 m<sup>2</sup>. Über einen Aufzug ist die Fläche vom Haupteingang barrierefrei zu erreichen. Durch den offenen Grundriss ergeben sich hervorragende Gestaltungsoptionen, um das neue Angebot optimal zu präsentieren. Hinzu kommt die Möglichkeit, die Sichtbarkeit entlang der belebten Kaiserstraße durch die Nutzung einer Schaufensterfläche zusätzlich zu erhöhen. Ein zusätzlicher Pluspunkt der Fläche ist die Erreichbarkeit über die Rheinstraße.

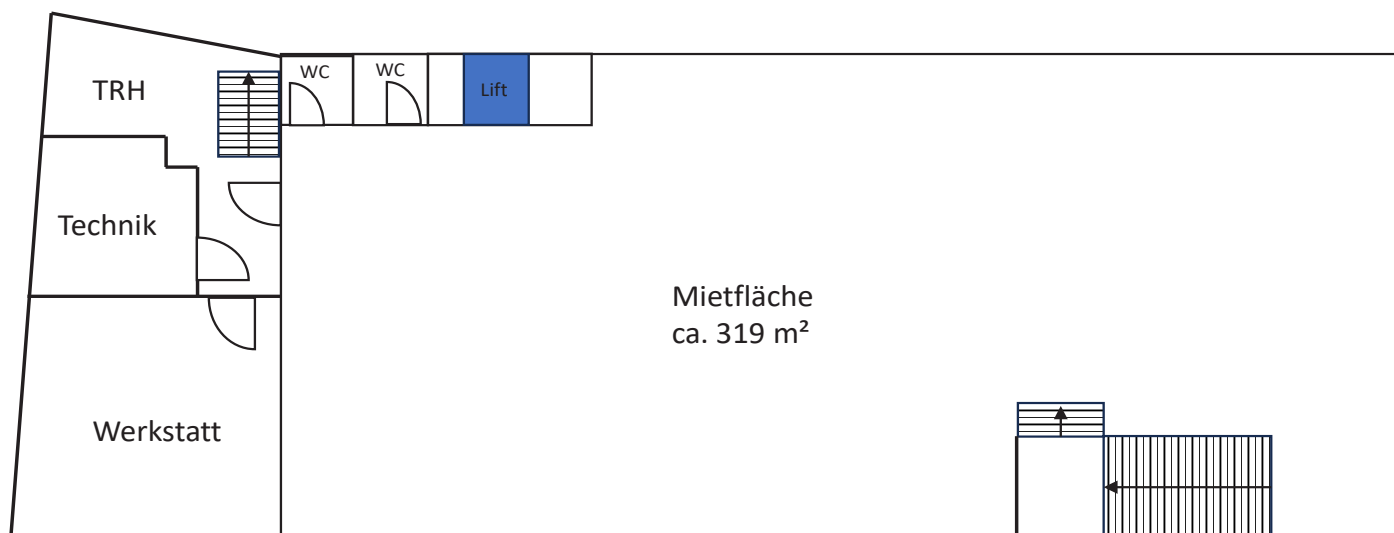
Die Fläche eignet sich optimal für ein Store-in-Store-Konzept, um das aktuelle Sortiment des Sport-Hauses zu erweitern und zu ergänzen. Besonders gut vorstellbar ist die Präsentation von Fitnesssport-Produkten (z.B. Fitnessgeräte, Fitnesselektronik), ein E-Bikeshop sowie eine Auswahl an Ernährungs- und Nahrungsergänzungsprodukten.

Die Einzelhandelsfläche präsentiert sich mit einem strapazierfähigen und leicht zu pflegenden Bodenbelag, erstklassigen Deckenleuchten und einem effizienten Kühlsystem. Dadurch entsteht eine moderne und einladende Atmosphäre. In einer begehrten Einkaufsregion für Schweizer Kunden gelegen, eröffnet diese Fläche dem zukünftigen Mieter außergewöhnliche Umsatzpotenziale.

Eine Anmietung kann ab sofort oder nach Absprache erfolgen. Es wird ein langfristiges Mietmodell für eine erfolgreiche Zusammenarbeit angestrebt.



# FLÄCHEN BESCHREIBUNG



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS











# WAS WIR IHNEN BIETEN



## Vermietung und Verkauf von Immobilien

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 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.



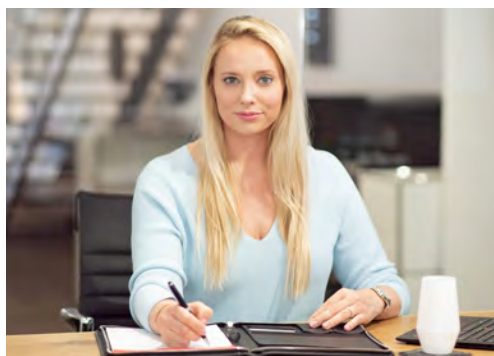
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



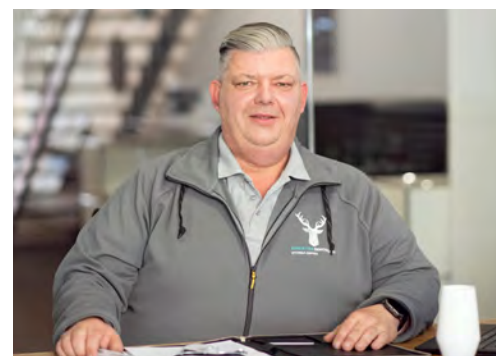
**HEIKE GÖRLICH**

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 2 Monatsmieten kalt 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



Kaiserstr. 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

