

Gewerbefläche zu verkaufen



Repräsentative Ladenfläche  
in Top Lage der Waldshuter  
Innenstadt zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

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
<hr/>	
Objektbeschreibung	6
<hr/>	
Grundriss und Lagebeschreibung	7
<hr/>	
Bilder	8 - 10
<hr/>	
Immobilienblattdatenblatt	11
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
<hr/>	
Über uns / AGB's	14 - 15
<hr/>	



## HIGHLIGHTS

---



Attraktive Ladenfläche inkl. Lagermöglichkeit in bester Lage von Waldshut



Individuelle Nutzungsmöglichkeiten; ob Einzelhandel oder Dienstleistungen, vieles ist möglich



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



Geschickte Anordnung der Räume mit Verkaufsraum und praktischem Lagerraum im hinteren Bereich



Sehr beliebter Standort in der Waldshuter Innenstadt



Große und stilvolle Fensterfronten für eine sehr gute Sichtbarkeit des Angebotes



Nähe zur Schweizer Grenze; attraktiv Aufgrund erhöhtem Kundenspektrum aus der Schweiz

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Ca. **65 m<sup>2</sup> Ladenfläche** in beliebter Lage der Waldshuter Innenstadt als **eigenständiges Gebäude** ausgeführt



Gepflegte Räumlichkeit in **bestem Erdgeschoss Lage** – Hervorragend geeignet für innovativen Einzelhandel und hochwertige Dienstleistungen



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit Radiatoren in den Räumlichkeiten



Öffentliche **Parkmöglichkeiten** in direkter Nähe zur Fläche vorhanden



**Hochwertiger Innenausbau** der Fläche in 2013 erfolgt; Fläche kann **nach Absprache** bezogen werden



**Kaufpreis: 345.000 €**

**Courtage: 3,57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT & 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.

### Repräsentative Ladenfläche in Top Lage der Waldshuter Innenstadt zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende Ladenfläche in beliebter Lage der Waldshuter Innenstadt bietet beste Umsatzmöglichkeiten durch hervorragende Markenpräsenz.

Die hochwertige Gewerbefläche befindet sich in der hoch frequentierten Bismarckstraße im Erdgeschoss eines eingeschossigen Gebäudes und bietet einen nahezu barrierefreien Zugang. Auf ca. 65 m<sup>2</sup> eröffnen sich für den neuen Eigentümer wunderbare Möglichkeiten sein eigenes Unternehmen zu präsentieren oder eine Renditestarke Vermietung zu erzielen. Direkt beim Eintreten fallen einem die hochwertigen großen Schaufensterflächen auf, welche eine einzigartige Warenpräsentation möglich machen. Die Fläche an sich wurde 2013 hochwertig saniert und mit einem pflegeleichten Vinyl-Designboden ausgestattet. Die Fläche an sich bietet ausreichend Platz für ein geräumiges Büro, eine hochwertige Dienstleistung oder ein kreatives Einzelhandelsgeschäft.

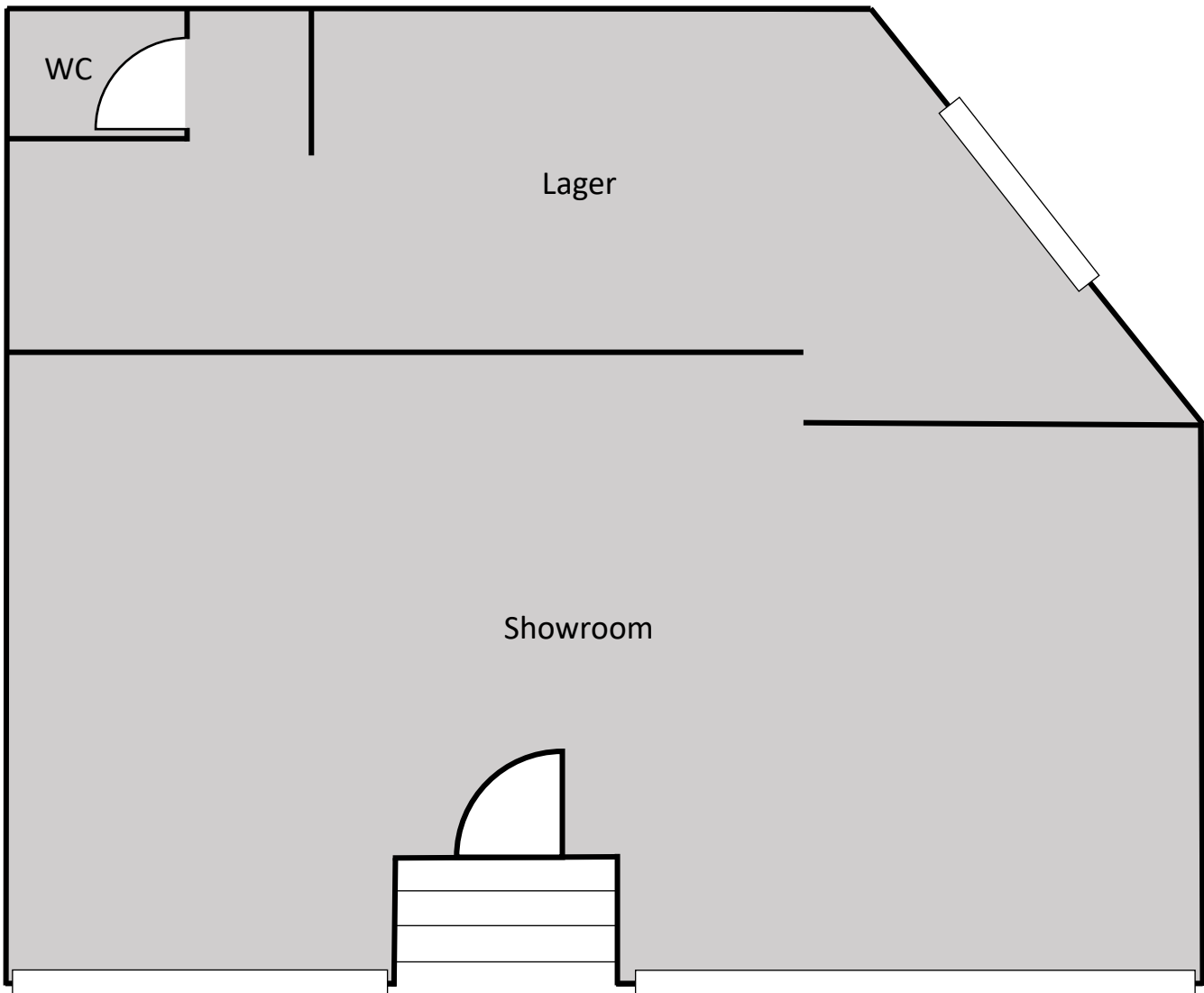
Ein weiteres Highlight befindet sich im hinteren Bereich der Fläche, welcher geschickt vom vorderen Bereich abgetrennt ist. Hier stehen dem neuen Eigentümer Möglichkeiten zur Nutzung als Lager zur Verfügung. Außerdem befinden sich die sanitären Anlagen der Fläche in dieser Räumlichkeit.

Die Gebäudetechnik der Fläche basiert auf einer Gaszentralheizung mit Radiatoren in der Fläche welche erst 2021 erneuert wurde. Das Gebäude an sich ist eingeschossig mit Flachdachkonstruktion, ein aufstocken um 1-2 Geschosse wäre nach baurechtlicher Prüfung ebenfalls denkbar, um eine nachhaltige Wertsteigerung zu erzielen.

**Unser Fazit:** Die ideale Möglichkeit eine repräsentative Ladenfläche mit ausgezeichneter Renditemöglichkeit in bester Lage von Waldshut zu erwerben.



# GRUNDRISS

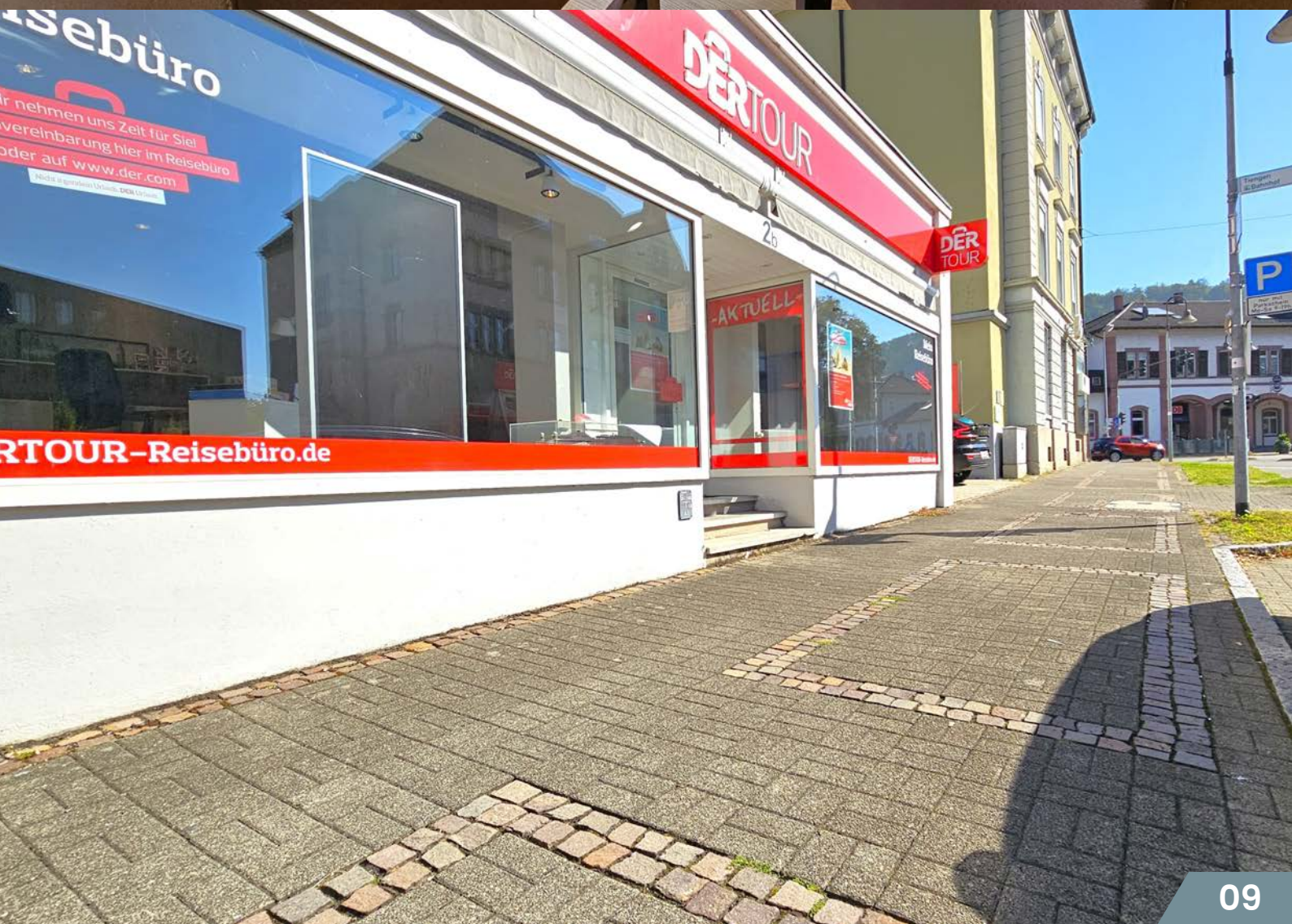


**Gesamtfläche ca. 65 m<sup>2</sup>**

\* Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben.









Bauart und Baustoffe	
Fenster und Türen	Doppelt verglaste Schaufensterfronten; zentrale Eingangstüre für Kunden
Haustechnik	
Heizung	Gastentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Elektroboiler
Heizart	Radiatoren
Letzte Modernisierung	2013
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Gewerbefläche	Ca. 65 m <sup>2</sup>
Parkmöglichkeiten	Öffentliche Parkmöglichkeiten in direkter Nähe vorhanden
Etage	Erdgeschoss
Abstellmöglichkeiten	Abstellraum hinter dem Showroom vorhanden



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# 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.



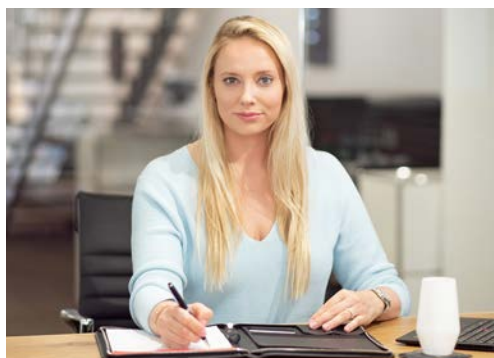
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



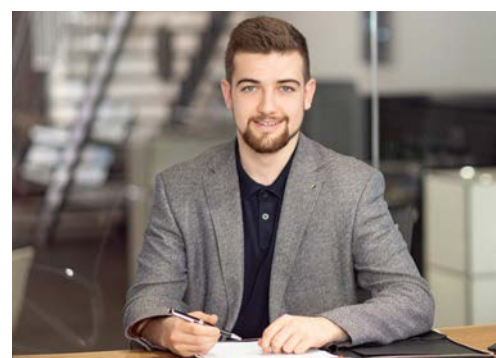
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



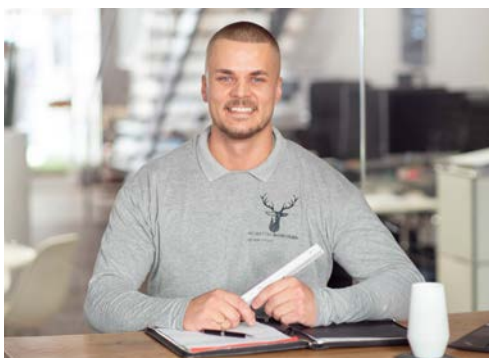
**HAJO BÖHM**

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



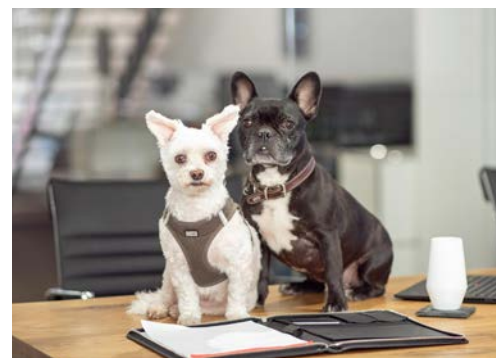
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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. 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](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



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

