

Ladenfläche zu vermieten

Großzügige Werkstatt  
in Donaueschingen  
zu vermieten



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien VS GmbH  
Bickenstraße 7  
78050 Villingen-Schwenningen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7721 29 69 280



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6 - 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 10
Grundriss & Immobiliendatenblatt	11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB	14 - 15





## HIGHLIGHTS

---



Attraktive Werkstatt auf einer Ebene in guter Lage von Donaueschingen



Individuelle Nutzungsmöglichkeiten; ob Werkstatt, Schreinerei oder als Lager, vieles ist möglich



Sehr großzügige Räumlichkeiten mit Wärmeversorgung über Ölzentralheizung mit Warmluftgebläse auf der Fläche



Attraktiver Standort mit guter Sichtbarkeit an einer gut frequentierten Straße



Hohe Decken und belastbarer Boden; Zugang über ein befahrbares Garagentor mit Schlupftür



Zentrale und ansprechende Gegend in Donaueschingen



Donaueschingen ist ein attraktiver Gewerbestandort und bietet lukrative Umsatzmöglichkeiten



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Ca. **200 m<sup>2</sup> Mietfläche** im Erdgeschoss mit zusätzlichem Abstellraum



Großzügige Räumlichkeit in **guter Erdgeschoss Lage** – Hervorragend geeignet für eine Schreinerei oder Kreativwerkstatt



Die Mietfläche kann **nach Absprache** bezogen werden; es wird ein **langfristiges** Mietverhältnis angestrebt



Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung** mit Warmluft-Gebläse auf der Fläche



Mietpreis **1.400 € Kaltmiete** zzgl. **350 € Nebenkosten**, Verbrauchskosten werden direkt mit den Versorgern abgerechnet



**Provisionsanspruch:**  
3 netto Monatsmieten  
zzgl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Helle Werkstatt- oder Lagerfläche in guter Lage von Donaueschingen zu vermieten.**

Zur langfristigen Vermietung steht eine helle und großzügige Werkstatt- oder Lagerfläche in bester Lage von Donaueschingen zur Verfügung. Diese Fläche bietet nicht nur vielfältige Möglichkeiten für Geschäftsmodelle, sondern auch eine erstklassige Sichtbarkeit in zentraler Lage.

Die Mietfläche, gelegen im Erdgeschoss, erstreckt sich über ca. 200 m<sup>2</sup> und ist barrierefrei zugänglich. Sie eignet sich hervorragend für Unternehmen, die eine neue Dienstleistung etablieren möchten. Bislang wurde die Fläche als Schreinerei genutzt. Die großzügige, helle Lagerhalle besticht durch eine praktische Deckenhöhe und ist ideal für Nutzer mit einem hohen Platzbedarf.

Zusätzlich zur Hauptfläche verfügt die Fläche über ein kleines Büro sowie eine separate Abstellfläche von etwa 40 m<sup>2</sup> mit eigenem Zugang. Bei Bedarf kann eine weitere Lagerfläche gegen Aufpreis angemietet werden, um den Platzbedarf weiter zu decken.

Bitte beachten Sie, dass diese Mietfläche für Unternehmen aus den Bereichen "Entertainment" oder "Naildesign" nicht geeignet ist.

**Fazit:** Diese Fläche bietet einem Unternehmen, das großzügige Platzmöglichkeiten benötigt, ideale Bedingungen für die Entfaltung eines individuellen Geschäfts. Mit ihrer zentralen Lage und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ist sie eine attraktive Option für langfristige Mietverhältnisse.



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS





# LAGE

## BESCHREIBUNG

### **Donaueschingen, eine malerische Stadt im Süden Deutschlands**

Eingebettet in die sanften Hügel des Schwarzwaldes und umgeben von üppigen Wäldern, ist Donaueschingen nicht nur landschaftlich reizvoll, sondern auch ein kulturelles Zentrum der Region. Die Altstadt mit ihren engen Gassen und charmanten Fachwerkhäusern lädt zum Flanieren ein. Hier findet man gemütliche Cafés, traditionelle Gasthäuser und kleine Läden, die zum Stöbern einladen. Für Naturliebhaber bieten sich in der Umgebung von Donaueschingen unzählige Möglichkeiten für Wanderungen, Radtouren und Erkundungen in der unberührten Natur des Schwarzwaldes. Der nahegelegene Donauradweg lockt Radfahrer aus aller Welt an und bietet spektakuläre Ausblicke entlang des Flusses.

















Bauart und Baustoffe	
Fenster und Türen	Garagentor mit Schlupftür 2 fach verglaste Holzfenster; Glasbausteine 1x Eingangstür aus Holz für den Zugang der Kunden
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Warmluftgebläse
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Gewerbefläche	Ca. 200 m <sup>2</sup>
Parkmöglichkeiten	2 Stellplätze direkt vor der Einheit vorhanden
Kaltmiete	1.400 € pro Monat zzgl. gesetzl. MwSt.
Nebenkosten	350 € pro Monat
Verbrauchskosten	Strom und Wasser wird direkt mit den Ver- sorgern abgerechnet
Provision	3 netto Kaltmieten zzgl. gesetzl. MwSt.



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# WAS WIR IHNEN BIETEN



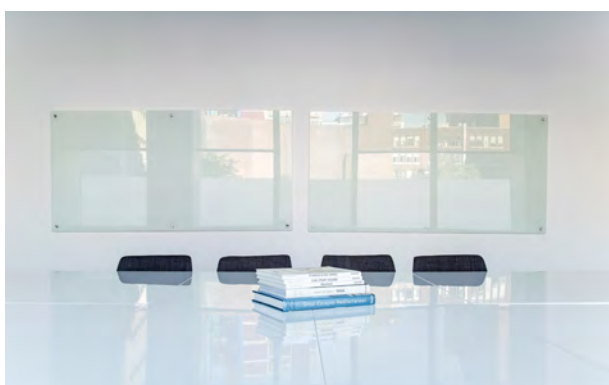
## Vermietung und Verkauf von Immobilien

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.



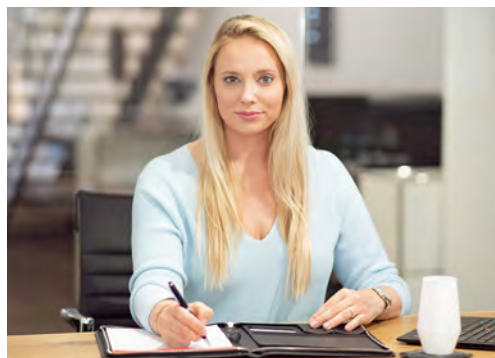
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**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



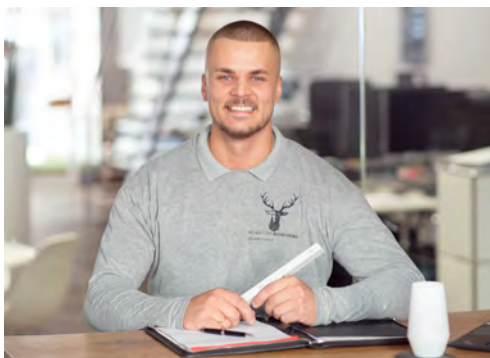
**HAJO BÖHM**

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



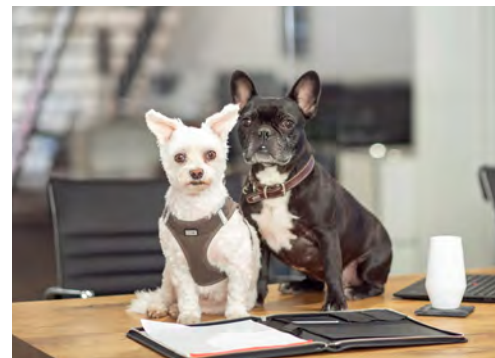
**KAZIMIERZ MROCZYK**

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 VS GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 3 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 VS GmbH, Bickenstraße 7, 78050 Villingen ; 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 VS GmbH Bickenstraße 7, 78050 Villingen; 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 VS GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien VS 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



Bickenstraße 7 - 78050 - Villingen  
Kaiserstraße 60 - 79761 Waldshut



+49 (0) 7721 29 69 280  
+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

