

Gewerbefläche zu vermieten

Top Gewerbestandort in
bester Sichtlage von
Donaueschingen
zu vermieten



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien VS GmbH
Bickenstraße 7
78050 Villingen-Schwenningen
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



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS



Attraktive Gewerbefläche auf diversen Ebenen in bevorzugter und zentraler Lage von Donaueschingen



Individuelle Nutzungsmöglichkeiten; ob Einzelhandel oder Dienstleistungen, vieles ist möglich



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



Refinanzierung durch Vermietung von Schließfächern möglich



Große und stilvolle Fensterfronten für eine sehr gute Sichtbarkeit des Angebotes



Zentrale und ansprechende Gegend in attraktiver Lage von Donaueschingen



Donaueschingen ist ein attraktiver Gewerbestandort und bietet lukrative Umsatzmöglichkeiten

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Vermietbare Flächen ab ca. **360 m²**
bis ca. **920 m²** auf **diversen Ebenen**



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



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



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit Radiatoren in den Räumlichkeiten sowie eine umfangreiche Netzwerkstruktur inkl. **eigenem Serverraum**



Mietpreis **ab 10 €/m² Kaltmiete** zzgl. **2,50 € / m² Nebenkosten**, Verbrauchskosten werden direkt mit den Versorgern abgerechnet



Provisionsanspruch:
3 netto Monatsmieten
zzgl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Repräsentative Gewerbeeinheit in Top Lage von Donaueschingen zu vermieten.

Vermietet wird eine repräsentative Gewerbefläche zur langfristigen Miete. Im Zentrum der Donaueschinger Innenstadt bietet dieser Standort einmalige Umsatzchancen für ein breites Spektrum an Geschäftsmodellen. Insbesondere die Nähe zur Haupteinkaufsstraße bieten in dieser Lage für den neuen Mieter attraktive Möglichkeiten.

Die hochwertige Gewerbefläche befindet sich in bester Lage im Erdgeschoss und bietet einen barrierefreien Zugang. Auf ca. knapp 1.100 m² Nutzfläche und ca. 920 m² vermietbarer Fläche eröffnen sich für die bzw. den neuen Mieter wunderbare Möglichkeiten das persönliche Warenangebot oder die hochwertige Dienstleistung zu repräsentieren. Großzügige fast bodentiefe verglaste Fensterfronten sorgen zudem für eine perfekte Sichtbarkeit der Auslage mit hoher Werbewirksamkeit.

Ein absolutes Highlight erwartet Sie im oberen Bereich der Fläche, der durch eine großzügige Treppe erreichbar ist. Auf dieser Ebene stehen dem neuen Mieter sowohl eine Galerie als auch diverse abschließbare Räume zur Verfügung, die perfekt als Büro für eine Kanzlei oder Ähnliches genutzt werden können. Eine weitere Besonderheit befindet sich im Untergeschoss des Gebäudes: ein fest verbauter Tresor inklusive 309 Schließfächern, der es dem Mieter ermöglicht, zusätzliche Einnahmen zu generieren. Durch eine richtige Bewirtschaftung der Schließfachvermietung bietet sich die lukrative Möglichkeit, alle Kosten vollständig zu decken. Die Installation weiterer Schließfächer würde dieses Angebot zu einem hochprofitablen Geschäft machen.

Hier eröffnet sich eine einmalige Chance für Startups oder bereits etablierte Unternehmen, sich in den Einkaufsstraßen von Donaueschingen zu positionieren.

Für Mieter in den Branchen "Entertainment" oder im Bereich "Naildesign" ist diese Mietfläche ungeeignet.

Unser Fazit: Ein innovatives Unternehmen, welches sich den repräsentativen Standort zu nutzen machen möchte, findet hier ideale Möglichkeiten zur Präsentation des persönlichen Angebotes.



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 | Großzügige Schaufensterfront; 2 fach verglaste Alufenster; 1x Eingangstüre aus Glas mit |
| Haustechnik | |
| Heizung | Gaszentralheizung |
| Warmwasseraufbereitung | Zentral |
| Heizart | Radiatoren |
| TV/Internet | DSL Anschluss |
| Generelles | |
| Gewerbefläche | Ca. 920 m ² (Teilbar ab ca. 360 m ²) |
| Parkmöglichkeiten | Stellplatzanzahl ist abhängig von der Mietkonstellation. Die Stellplätze befinden sich direkt vor der Einheit. Öffentliche Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vorhanden |
| Kaltmiete | ab 10 € pro m ² im Monat zzgl. gesetzl. MwSt. |
| Nebenkosten | 2,50 € pro m ² im Monat |
| Verbrauchskosten | Strom und Wasser wird direkt mit den Versorgern 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 Instandhaltungstaus 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.



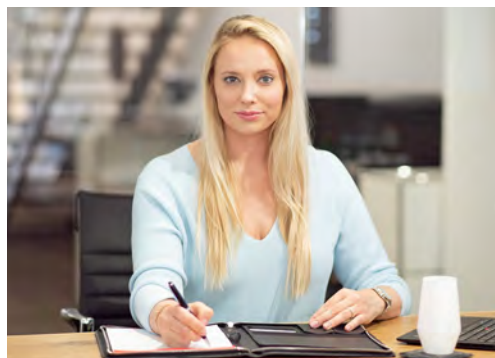
DAVIDE ROSATO

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



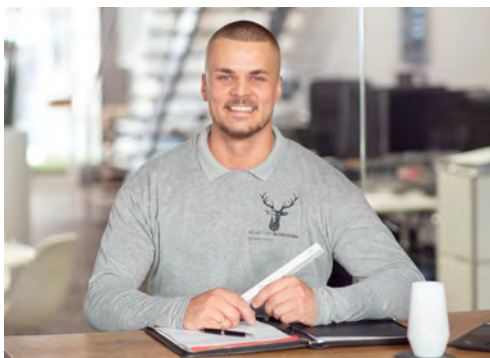
HAJO BÖHM

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



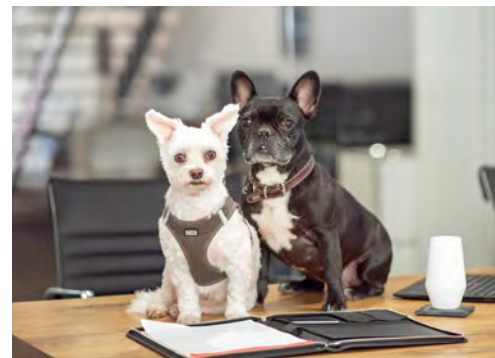
KAZIMIERZ MROCZYK

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 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
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

