

Mietobjekt Gewerbe

Ladengeschäft  
in **perfekter**  
Innenstadtlage!



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

Schlatter Immobilien GmbH

Amthausstr. 3

79761 Waldshut-Tiengen

[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



# INHALTSVERZEICHNIS

---

Highlights & Key Facts

4 - 5

---

Lage- und Objektbeschreibung

6 - 7

---

Bilder

8 - 11

---

Was wir Ihnen bieten

12 - 13

---

Über uns / AGB's

14 - 15

---



## HIGHLIGHTS

« Hochwertiges Ladengeschäft zur langfristigen Miete in zentraler Lage in Waldshut. Vollständig sanierte Verkaufsfläche über 2 Geschosse in einem historischen Gesamtobjekt. Eine einmalige Chance für ein nachhaltiges Geschäftsmodell! »

- ✓ **Hochwertiges Ladengeschäft in zentraler Lage in der Waldshuter Innenstadt.**
- ✓ **Kaiserstraße Waldshut als Haupteinkaufsstraße in Waldshut mit hoher Kundenfrequenz.**
- ✓ **Kaiserstraße Waldshut ohne Leerstand in den Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss.**
- ✓ **Historisches Gesamtobjekt mit hochwertiger Fassade und toller Außenwirkung.**
- ✓ **Große Schaufensterfronten auf Vorder- und Rückseite der Mietfläche.**
- ✓ **Schön sanierte Verkaufsfläche mit hochwertigem Ausbaustandard.**
- ✓ **Langfristiges Mietmodell für ein nachhaltiges Geschäftsmodell möglich.**
- ✓ **Professionell geführte Hausgemeinschaft des Gesamtobjektes.**

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Mietfläche** total 186 m<sup>2</sup>  
EG und 1.OG (163 m<sup>2</sup> Ladenfläche  
und 22 m<sup>2</sup> Büro, Teeküche, WC).  
Nutzfläche Lager ca. 80 m<sup>2</sup> im UG



**Moderne Beleuchtungstechnik**,  
Spiegelwände sowie erstklassige  
Schreinerarbeiten.



Übernahme der **Möblierung**  
und des **Innenausbaus** durch  
Nachmieter möglich (Ablöse).



Angestrebte Mietvertragsdauer  
**5 Jahre**; optional auch **10 Jahre**  
möglich.



**Hochwertiger Ausbaustandard**  
top geeignet für Einzelhandel im  
Textil und Accessoire Bereich.



Massiver Parkettboden im  
OG und Fliesenboden in  
den EG Flächen. Inkl. **neuer**  
**Gaszentralheizung**



Frei ab Juni 2020, Miete p.M.  
**4.800 €** zzgl. 250 € Nebenkosten;  
Kautions 3 Monatsmieten kalt.



Provisionsanspruch:  
**1 netto Monatsmiete**  
zzgl. 19% MwSt.

# LAGE & OBJEKT

## 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.

### **Hochwertiges Ladengeschäft zur langfristigen Miete in zentraler Lage in Waldshut**

Hier erwartet Sie eine einmalige Gelegenheit. Das vorliegende Ladengeschäft befindet sich in absoluter Top Lage in der historischen Kaiserstraße von Waldshut. Im Zentrum der Einkaufsstraße direkt neben einem alten Torbogen, welcher den Wallgraben mit der Kaiserstrasse verbindet, herrscht zu jeder Geschäftszeit ein reges Treiben. Das hochwertig sanierte Gesamtobjekt bettet dieses Ladengeschäft wunderbar in die umliegende Denkmalarchitektur von Waldshut ein und bietet verschiedenen Geschäftsmodellen aussichtsreiche Möglichkeiten.

Der Laden erstreckt sich dabei über das Erdgeschoss bis hin in das 1. Obergeschoss und ist mit dem aktuellen Ausbaustandard ideal geeignet für eine Einzelhandelsnutzung im Textil und Accessoire Bereich. Der vorhandene Innenausbau sowie das gesamte Mobiliar kann durch den neuen Mieter gegen Zahlung einer Ablöse vom Vormieter übernommen werden (kein Übernahme Zwang). Der Ausbaustandard ist von hoher Qualität, insbesondere die Schreinerbauten (Fußböden, Sitzbänke, Regalflächen) sowie die Beleuchtungstechnik sind hier hervorzuheben. Das Gesamtobjekt ist kernsaniert und von sehr gutem Zustand. Die Gaszentralheizung, welche das gesamte Objekt versorgt, wird zudem in 2020 komplett erneuert.

Eine Anmietung kann ab Juni 2020 erfolgen. Es wird ein Zeitmietvertrag über 5 Jahre geschlossen, welcher bei Bedarf auch auf bis zu 10 Jahre festgeschrieben werden kann. Ein allfälliger Ablösebetrag für Mobiliar und Innenausbau kann mit dem Vormieter ausgehandelt werden.



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

---

### Mietflächen:

- EG: 94,69 m<sup>2</sup> Ladenfläche
- OG: 69,14 m<sup>2</sup> Ladenfläche und 22,25 m<sup>2</sup> Bürofläche mit Teeküche und WC

### Nutzflächen:

- UG: ca. 80 m<sup>2</sup> Lagerfläche

### Sonstige Informationen:

- Kautions 3 netto Monatsmieten
- Frei ab Juni 2020
- Provisionsanspruch bei Unterzeichnung des Mietvertrags  
1 netto Monatsmiete zzgl. 19% MwSt.

**“Die Architektur eines Gebäudes ist immer ein Spiegelbild von dem, was sich im Inneren des Gebäudes zuspielt”**



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# BILDER sagen mehr als 1.000 Worte









# WAS WIR IHNEN BIETEN



## Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. **Als Verkäufer entscheiden Sie dabei selbst, ob wir eine Maklerprovision von Ihnen erhalten und wie hoch diese ausfällt.** Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus.



## 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 Gewerbeimmobilien

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

# SCHLATTER IMMOBILIEN

## UNSER PROFIL

Michael Schlatter hat zunächst Immobilientechnik und Immobilienwirtschaft an der Universität Stuttgart mit den Schwerpunkten Bauphysik, Baubetriebslehre sowie Immobilienbewertung studiert. Anschliessend hat sich der junge Diplom-Wirtschaftsingenieur der Beratungsfirma Valteq GmbH als Consultant in den Bereichen Technische Due Diligence Prüfung, Projektmanagement und Immobilien-Projektentwicklung angeschlossen. Nach zwei Jahren verlegte Michael Schlatter seinen beruflichen Schwerpunkt in die Schweiz und begann im Real Estate und Facility Management Consulting bei der RESO Partners AG in Zürich. Nach mehr als zwei erfolgreichen Jahren bei der RESO Partners AG hat sich Michael Schlatter dazu entschlossen ein Stellenangebot in der Geschäftsleitung der Abt. Betrieb der ETH Zürich anzunehmen. 2018 gründete Michael Schlatter die OS Real Estate GbR mit dem Sitz in Klettgau Deutschland. Die Schwerpunkte der Firma lagen dabei auf der klassischen Vermarktung und Vermittlung von Immobilien sowie auf der Beratung von Bauherren und Investoren. Aufgrund der starken Nachfrage und des ständig wachsenden Auftragsvolumens in den Regionen Waldshut-Tiengen, Hochrhein und Hochschwarzwald, hat sich Michael Schlatter 2019 dazu entschieden, die OS Real Estate GbR aufzulösen und mit der Schlatter Immobilien GmbH und seinen innovativen und professionellen Mitarbeitern den nächsten Schritt zu gehen. Die Schlatter Immobilien GmbH soll dabei für einen verlässlichen und professionellen Partner im Bereich des klassischen Maklergeschäfts sowie in den Bereichen Verwaltung von Gewerbeimmobilien, Bauprojektmanagement und Immobilien Projektentwicklung stehen. Dieses ganzheitliche Immobilienbüro mit Sitz in der Amthausstraße in Waldshut hat sich hohe Ziele gesteckt und möchte zukünftig sowohl für private Verkäufer und Vermieter als auch für Immobilien Profis die erste Adresse am Hochrhein werden. Kurzum, Schlatter Immobilien – spürbar anders!“

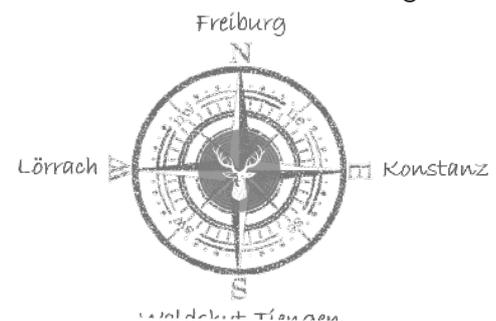


**MICHAEL SCHLATTER**

GESCHÄFTSFÜHRER, DIPL.-WIRT.-ING.

## UNSERE REGION

**Regional vernetzt und verwurzelt** – wir sind bestens informiert über die regionalen Immobilienmärkte als Immobilienmakler in den Regionen Waldshut-Tiengen, Lörrach, Freiburg und Konstanz-Bodensee. Durch unsere langjährigen beruflichen Erfahrungen in den regionalen Immobilienmärkten in Süddeutschland und in der Schweiz, verfügen wir über ein exzellentes Netzwerk und die notwendigen Kontakte, um erfolgreich und nachhaltig für unsere Kunden tätig zu sein. **Denn regional ist Trumpf!** So arbeiten wir auch außerhalb unserer Heimatregion Waldshut-Tiengen mit kompetenten externen Projektpartnern und Kollegen zusammen, um stets ein optimales und wirtschaftlich realistisches Ergebnis für Käufer und Verkäufer zu erzielen.



“Beratung sollte nie einen Selbstzweck erfüllen, sondern immer einem inhaltlichen Ziel dienen“



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

## 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 3,57 % inkl. MwSt. von 19 % aus dem Kaufpreis und bei Miete 1,19 Monats (netto-) Kaltmieten inkl. 19 % 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.

### **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, Amthausstr. 3, 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 Amthausstr. 3, 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.

## 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



Amthausstr. 3  
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

