

Renditeobjekt zu verkaufen

Gewerbeeinheit in  
einem Mehrfamilienhaus  
in Wehingen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

*#diemitdemHirsch*

Schlatter Immobilien GmbH

Amthausstr. 3

79761 Waldshut-Tiengen

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



GESUND  
UND  
NAH

AOK

AOK

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 – 5
<hr/>	
Lage- und Objektbeschreibung	6 – 7
<hr/>	
Bilder	8 – 11
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	12 – 13
<hr/>	
Über uns / AGB's	14 – 15
<hr/>	



## HIGHLIGHTS



Gewerbeinheit aus dem Jahr 2005 im Herzen von Wehingen (Kreis Tuttlingen)



Gute IST Rendite von 5,5% mit Steigerungspotenzial



Industriegemeinde mit knapp 1.800 Arbeitsplätzen und einer positiven Pendlerbilanz



Moderne und helle Büro Infrastruktur



Vier PKW Stellplätze direkt vor dem Gebäude



Sehr gepflegte Immobilie ohne Instandhaltungstau



Risikoarme Kapitalanlage durch seriösen und langfristigen Mieter



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



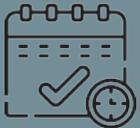
## Gewerbefläche:

Bestehend aus ca. 200 m<sup>2</sup> vermietbarer Gewerbefläche



## Gute Aufteilung:

Gewerbeeinheit ca. 160 m<sup>2</sup> im EG;  
1 Multifunktionsraum mit ca. 40 m<sup>2</sup> im 1.OG und ein Kellerraum



## Vermietungspotenzial:

Das Objekt ist langfristig an einen seriösen Nutzer vermietet



## Attraktive Rendite:

IST Mietrendite (Brutto) liegt bei 5,5% mit Luft nach oben.  
Aktuelle Mieteinnahmen 1.740 €



## Massive Bauweise:

Das Gebäude wurde 2005 in einem gehobenen Standard erbaut und ist sehr gepflegt



## Barrierefrei:

Die Gewerbeeinheit ist über einen rollstuhlgerechten Pflasterweg zu erreichen



## Funktionale Gebäudetechnik:

Moderne Büroräume basierend auf einer dezentralen Etagenheizung (Gas) und Warmwasser Aufbereitung



## Kaufpreis:

**379.000 €**  
zzgl. 3,57% Käuferprovision  
inkl. 19% MwSt.

# LAGE & OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### **Wehingen – Umgeben von den höchsten Bergen der Schwäbischen Alb.**

Mit knapp 3.600 Einwohnern liegt die Stadt Wehingen im nördlichen Gebiet des Landkreises Tuttlingen und verfügt über eine gute Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten sowie Schulen sind in Wehingen vorhanden. Per PKW sind die nächst größeren Städte wie Balingen, Rottweil und Tuttlingen innerhalb 20 Minuten erreichbar. Die Industriegemeinde bietet knapp 1.800 Arbeitsplätze und verfügt über eine positive Pendlerbilanz.

### **Sehr gutes Renditeobjekt bestehend aus einer Gewerbeeinheit mit separatem Eingang!**

Das vorliegende Objekt befindet sich in einer guten Lage direkt an einer stark befahrenen Straße. Das Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit wurde im Jahr 2005 in unterkellierter Massivbauweise errichtet. Im Erdgeschoss befindet sich die zum Verkauf stehende ca. 160 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche mit separatem Eingang. Die Bürofläche bietet einen freundlichen Empfang sowie zwei weitere getrennte Büroräume. Im Personalbereich befindet sich eine nach Geschlecht getrennte WC Anlage, sowie ein Aufenthaltsraum mit Küche. Der im Obergeschoss befindliche Multifunktionsraum bietet Platz für weiteren Stauraum und verfügt zusätzliche ca. 40 m<sup>2</sup>. Zudem ist ein Kelleranteil von 9 m<sup>2</sup> im UG vorhanden. Außerdem gehören zu dieser modernen Büroinfrastruktur vier PKW Stellplätze.

Das Gebäude ist in einem sehr gepflegten Zustand und wird seit der Fertigstellung im Jahr 2006 von der AOK für 1.740 € netto angemietet. Der aktuelle Mietvertrag läuft bis Ende 2021 und ist mit zwei Optionen zu je 3 Jahren versehen. Dieses Objekt ist für einen Kapitalanleger sehr interessant, da eine solide und sichere Bruttorendite von 5,5% erwirtschaftet wird. Die Immobilie zeigt aufgrund ihres Baujahrs einen sehr geringen Instandhaltungsschau. Bei einer potenziellen Neuvermietung des Gewerberaums sowie der Außen Stellplätze könnte eine SOLL Miete von bis zu 2.100 € monatlich erzielt werden, was die Brutto Mietrendite auf über 6,5% steigern würde.



# RENDITE UND SONSTIGES

## Mietflächen:

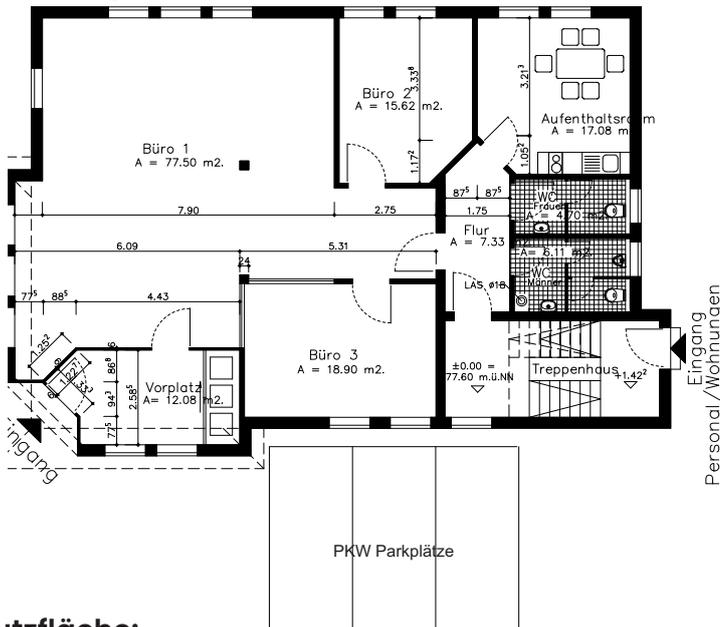
Gewerbeeinheit mit ca. 200 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche bestehend aus:

Vorplatz	ca. 12,00 m <sup>2</sup>
Büroraum 1	ca. 77,50 m <sup>2</sup>
Büroraum 2	ca. 15,60 m <sup>2</sup>
Büroraum 3	ca. 18,90 m <sup>2</sup>
Aufenthaltsraum	ca. 17,00 m <sup>2</sup>
Multifunktionsraum OG	ca. 40,00 m <sup>2</sup>
WCs	ca. 10,80 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 8,20 m <sup>2</sup>

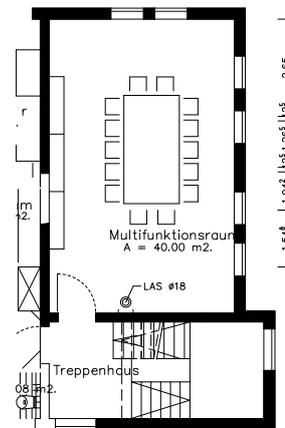
Mieteinnahmen	IST	SOLL
Gewerbeeinheit	1.740 €	1.900 €
Parkplätze (4)	0 €	200 €
Miete p.M	1.740 €	2.100 €

<p><b>Mietrendite IST</b>                  20.880 € p.a. / 379.000 €                  = 5,50 %</p>
<p><b>Mietrendite SOLL</b>                  25.200 € p.a. / 379.000 €                  = 6,65 %</p>

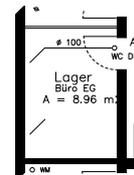
Erdgeschoss



Raum im Obergeschoss



Lagerraum im Untergeschoss



## Nutzfläche:

Keller (Lagerraum): ca 9 m<sup>2</sup>

## Haustechnik:

Gasetagenheizung separat gezählt, Etagenboiler für Warmwasser, getrenntes Zähler-Konzept pro Einheit (Strom/Heizung/Warmwasser)

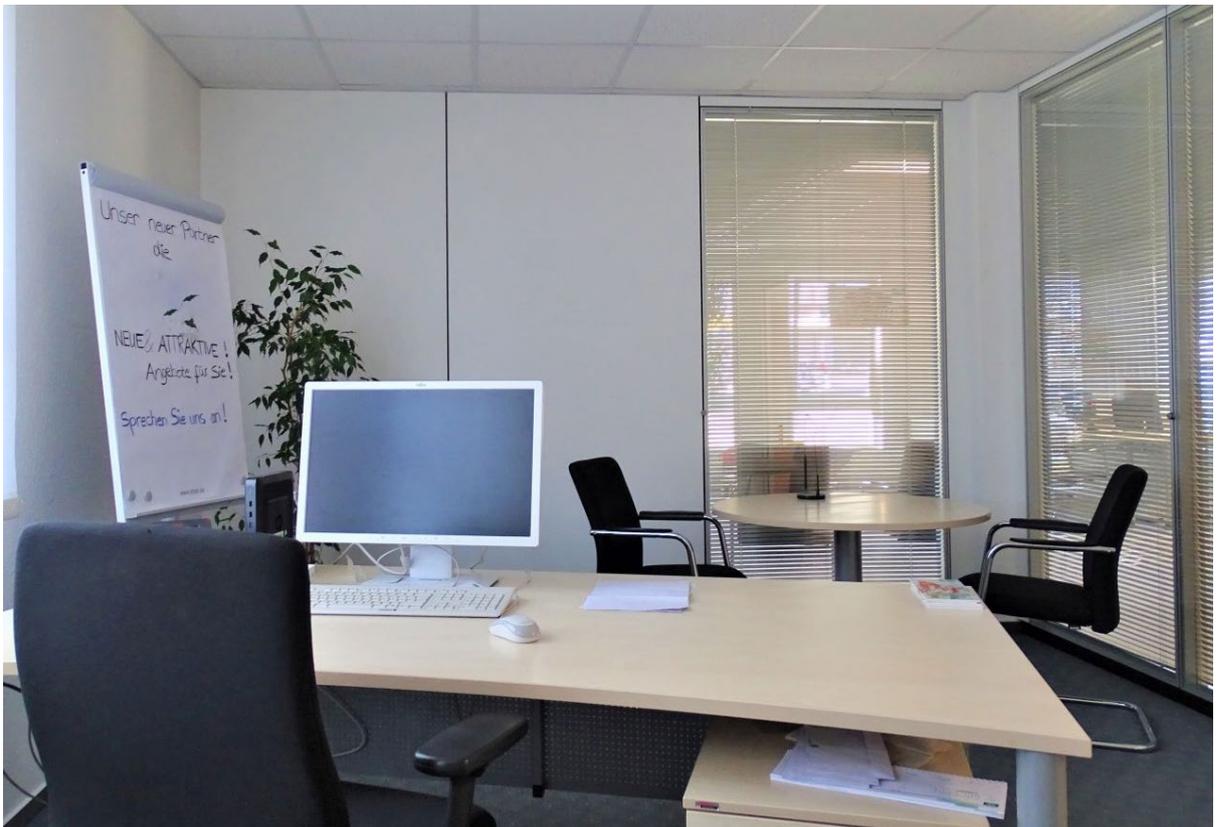
## Sonstige Informationen:

- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Teppichboden im EG
- PVC im OG
- Getrennte WCs

# 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 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 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.



**DAVIDE ROSATO**

IMMOBILIENMAKLER – MARKETING & VERTRIEB



**SARAH PELLATON**

MARKETING UND BACKOFFICE

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

## 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

