

Moderne Gewerbefläche
für ein hochwertiges
Dienstleistungsangebot
in Dogern zu vermieten



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Kaiserstraße 60
79761 Waldshut-Tiengen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7751 929 90 50



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts

4 - 5

Lage- & Objektbeschreibung

6

Grundriss

7

Bilder

8 - 11

Immobilienblattdatenblatt

11

Was wir Ihnen bieten

12 - 13

Über uns / AGB's

14 - 15



HIGHLIGHTS

- ✓ Attraktive Gewerbefläche, ideal geeignet für ein hochwertiges Dienstleistungsangebot
 - ✓ Große und bodentiefe Fensterfronten im Bereich zur Hauptstraße für eine sehr gute Sichtbarkeit des Angebotes
 - ✓ Sehr hohe Werbewirksamkeit durch direkten Sichtbezug einer stark frequentierten Lage
 - ✓ Verschiedene Nutzungsmöglichkeiten durch ideale Aufteilung der gesamten Fläche inkl. Geschlechter getrennte Toilettenanlage
 - ✓ Sehr belebter Standort im Kern von Dogern mit Versorgung für alle täglichen Bedürfnisse in direkter Nähe
 - ✓ 3 Kundenparkplätze direkt vor dem Objekt vorhanden
 - ✓ Nähe zur Schweizer Grenze; attraktiv aufgrund erhöhtem Kundenspektrum aus der Schweiz
-



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Ca. **100 m² Mietfläche** in einem massiv erbauten Gebäude; Zugang von außen über zwei Treppenstufen; **Barrierefreier Zugang von hinten möglich**



Gepflegte Räumlichkeit in bester Erdgeschoss Lage; Hervorragend geeignet für hochwertige Dienstleistungen oder Lebensmittelfachgeschäfte



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit Radiatoren in den Räumlichkeiten; Strom und Müll werden separat mit den Versorgern abgerechnet



Die Mietfläche kann **ab Januar 2023** bezogen werden; es wird ein **langfristiges Mietverhältnis** angestrebt



Kaltmiete: 850€ p. M. zzgl. MwSt.,
Nebenkosten: 250€ p. M.
Strom sowie Müllgebühren werden direkt mit den Verbrauchern abgerechnet



Provisionsanspruch:
2 netto Monatsmieten
zzgl. gesetzl. MwSt.

OBJEKTBESCHREIBUNG & LAGEBESCHREIBUNG

Moderne Gewerbefläche für ein hochwertiges Dienstleistungsangebot in Dogern zu vermieten.

Vermietet wird eine moderne und repräsentative Gewerbefläche zur langfristigen Miete in Dogern. Der im Zentrum gelegene Standort bietet eine gute Sichtbarkeit sowie attraktive Umsatzchancen direkt an der Hauptstraße. Insbesondere die Nähe zu Waldshut-Tiengen und damit eingehend die Nähe zur Schweizer Grenze, bietet in dieser Lage für den neuen Mieter attraktive Möglichkeiten.

Diese Gewerbefläche befindet sich im Erdgeschoss und bietet Zugang von außen über zwei Treppenstufen. Auf ca. 100 m² erstreckt sich die barrierefreie Fläche, welche von der Rückseite ebenerdig und ohne Stufen erreichbar ist. Hier eröffnen sich dem neuen Mieter spannende Möglichkeiten, das persönliche Angebot zu präsentieren. Die Anordnung der Räumlichkeiten ist geschickt gewählt und bietet ausreichend Platz. Eine großzügige Räumlichkeit, kombiniert mit kleineren Räumen, welche ideal zur Büronutzung ausgelegt sind, runden die Vielseitigkeit dieser Gewerbefläche ideal ab. Zudem steht eine nach Geschlechter getrennte Toilettenanlagen, sowie ein Küchenbereich mit kleiner, aber praktischer Einbauküche zur Verfügung.

Bodentiefe Fensterfronten im Bereich zur Hauptstraße sorgen für eine perfekte Sichtbarkeit der Auslage. Die Fensterflächen auf der gesamten Gewerbefläche lassen sich mit hochwertigen Lamellenvorhängen vollständig verschatten.

Durch 3 Parkplätze, welche direkt vor dem Objekt angeordnet sind, stehen den Kunden ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

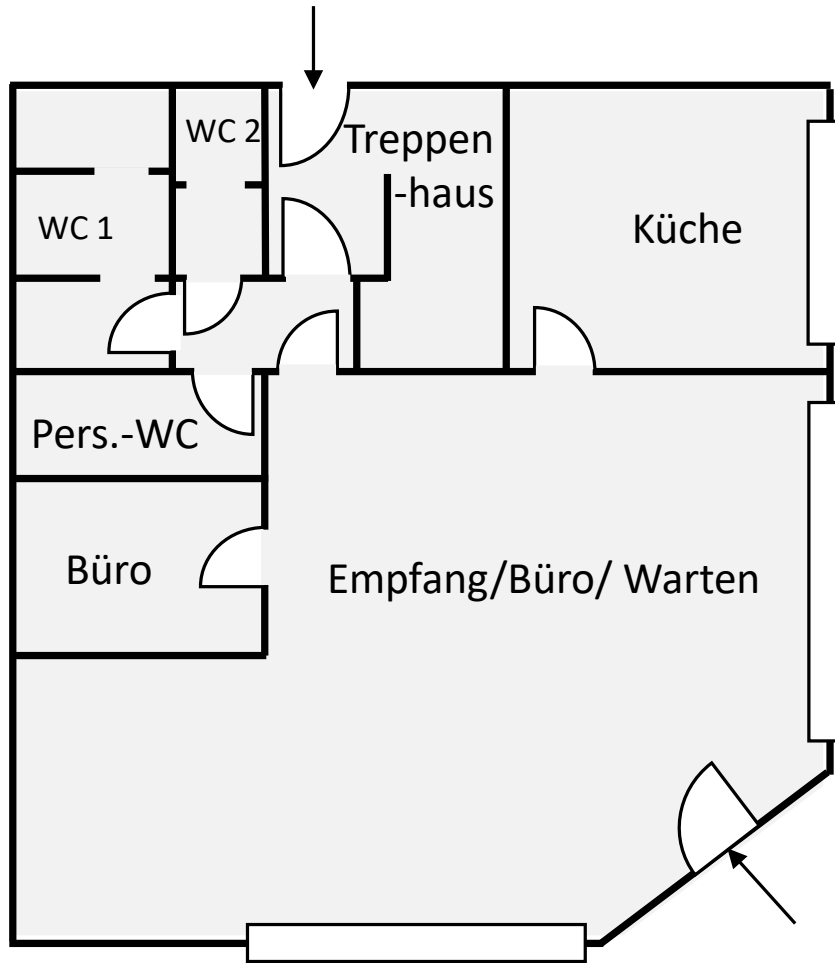
Unser Fazit: Hier eröffnet sich eine tolle Möglichkeit, sich als Dienstleistungsunternehmen oder als Anbieter eines Lebensmittelgeschäftes in Dogern niederzulassen

Dogern - Die attraktive Gemeinde am Hochrhein

Die Gemeinde Dogern mit seinen 2.300 Einwohnern liegt im Landkreis Waldshut zwischen Bad Säckingen und Waldshut in Baden-Württemberg. Die zur Vermietung stehende Immobilie befindet sich im Zentrum von Dogern. Durch eine gute Infrastruktur mit allen Versorgung für den alltäglichen Bedarf, sowie einem guten Bildungsangebot, ist die Gemeinde sehr gut aufgestellt. Ideale Anbindungen an Waldshut-Tiengen machen diese Lage für jegliche Anbieter und Verbraucher sehr attraktiv.



GRUNDRISS



Empfang/Büro/ Warten	ca. 63,59 m ²
Küche	ca. 14,03 m ²
Treppenhaus	ca. 08,55 m ²
Büro	ca. 06,68 m ²
Pers.-WC	ca. 03,15m ²
WC 1	ca. 04,64 m ²
WC 2	ca. 03,30 m ²
<hr/>	
Gesamt	ca. 103,94 m ²









IMMOBILIENDATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massiv
Fenster	Aluminiumfenster
Rollläden	Lamellenvorhänge
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Heizart	Radiatoren
Sonstiges	Nach Geschlechter getrennte WC-Anlage
Generelles	
Anzahl PKW-Stellplätze	3-PKW Stellplätze vor dem Objekt
Gewerbefläche	Ca. 100 m ² im Erdgeschoss
Miete pro Monat	850 € Kalt p.M. zzgl. gesetzl. MwSt. 250 € Nebenkosten p.M. Strom sowie Müllgebühren sind direkt mit den Verbrauchern abzurechnen
Besonderheiten	Große Schaufensterfront für eine gute Auslage; Großzügige Räumlichkeit für eine perfekte Präsentation des Angebotes; Außenanlage vor dem Objekt ist vom Mieter zu pflegen
Internetgeschwindigkeit	Sehr gut; bis zu 250 MBit/s
Anmietung	Ab 01. Januar 2023

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

LEITER VERTRIEB & MARKETING



LINA SAUER

IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

MARKETING & BACKOFFICE



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



MARTIN COUSY

LEITUNG HAUSWARTUNG



SIMON JENKE

BAULEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES

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 2 Monatsnettomieten 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 GmbH, Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut 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 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



Kaiserstraße 60
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

