

Gewerbefläche zu verkaufen

Hochwertige Gewerbefläche  
in bester A-Lage in der  
Kaiserstraße von Waldshut  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7751 929 90 50



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts

---

4 - 5

Objektbeschreibung

---

6 - 7

Lagebeschreibung & Immobiliendatenblatt

---

7

Grundriss

---

8

Bilder

---

9 - 11

Was wir Ihnen bieten

---

12 - 13

Über uns / AGBs

---

14 - 15



## HIGHLIGHTS

✓ Top Gewerbefläche mit hervorragender Außenwerbung durch hochwertiges denkmalgeschütztes Gebäude in zentraler Lage der hochfrequentierten Kaiserstraße von Waldshut (A-Lage)

✓ Eigener Gebäudezugang über Gebäudevorderseite (Kunden) sowie Gebäuderückseite (Personal, Waren)

✓ Ladeneinheit vollständig getrennt vom Gesamtgebäude nach dem Prinzip Haus in Haus mit autarker Gebäudetechnik

✓ Attraktives Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Werterhaltung der Gewerbeinheit

✓ Hochwertiger Ladenausbau sowie vollständige Kernsanierung der Einheit 2010

✓ Direkt in der Innenstadt von Waldshut in bester A-Lage mit einer hervorragenden Infrastruktur für alle täglichen Bedürfnisse

✓ Waldshuter Innenstadt als sehr belebte und beliebte Einkaufsstadt von Schweizer Kundschaft



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



## Denkmalgeschütztes Gesamtgebäude

mit einer hervorragenden Sichtbarkeit in der Kaiserstraße sowie einer interessanten Architektur und historisch erhaltenen Elementen



Gesamt 198,31 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 49,18 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Personalraum, WC und Lager); **Einheit im Erdgeschoss barrierefrei** von der Kaiserstraße aus zu begehen



**Hochwertiger Ladenausbau** mit Beleuchtung, Tresen- und Kassensystem, Einbaumobliar, Luftschleier; Soundanlage etc.; Ladeneinheit 2010 **komplett kernsaniert** inkl. Abriss Geschosdecke und Zusammenlegung zweier Geschosse für **große Raumhöhe**



**Ladeneinheit** mit **autarker Gebäudetechnik** losgelöst vom Gesamtgebäude; aktuelle IST-Rendite beträgt 7%



**Mietvertrag** erst 2024 abgeschlossen im Bereich **Textileinzelhandel**; Laufzeit 5 Jahre mit 5 Jahren als Option



**Kaufpreis: Auf Anfrage**

**Courtage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Hochwertige Gewerbefläche in bester A-Lage in der Kaiserstraße von Waldshut zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende Gewerbeeinheit liegt in zentraler Lage mitten in der hochfrequentierten Kaiserstraße von Waldshut (klassifiziert als A-Lage). Diese Gewerbefläche bietet dem neuen Eigentümer attraktive Renditemöglichkeiten und ist vollständig autark vom weiteren Gebäude nach dem Prinzip Haus in Haus ausgelegt.

Die Ladeneinheit überzeugt mit ca. 198,31 m<sup>2</sup> bester Verkaufsfläche und zusätzlichen ca. 49,18 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Personal, WC und Lager. Durch einen eigenständigen Gebäudezugang ist die Gewerbefläche sowohl von der Vorderseite (Kaiserstraße) für Kunden als auch von der Rückseite für Personal und Waren erreichbar. Zusätzlich verfügt die Fläche über eine autarke Gebäudetechnik, die komplett losgelöst vom Gesamtgebäude ist. Eine Gasetagetherme mit eigenem Gasanschluss, Klimasplitgeräte für optimales Kühlen und Heizen sowie eine unabhängige Strom- und Wasserversorgung bieten maximale Flexibilität und Effizienz.

Im Jahr 2010 erfolgte eine umfassende Kernsanierung dieser Einheit, einschließlich des Abrisses einer Geschossdecke und der Zusammenlegung zweier Etagen, um eine großzügige Raumhöhe zu schaffen. Der hochwertige Ausbau der Ladeneinheit umfasste eine erstklassige Beleuchtung, ein modernes Tresen- und Kassensystem, hochwertiges Einbaumobiliar, Luftschleier sowie eine hochwertige Soundanlage und vieles mehr.

Der erst Anfang 2024 neu abgeschlossene Mietvertrag im Bereich Textileinzelhandel mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einer optionalen Verlängerung um weitere 5 Jahre bietet Sicherheit und eine attraktive IST-Rendite von 7% für den neuen Eigentümer.

Gemäß Teilungserklärung werden sämtliche Bauteile, einschließlich der Gebäudetechnik, das Dach, der Fassade und der Fenster, als Sondereigentum den jeweiligen Nutzungseinheiten zugeordnet. Nach dem Prinzip "Haus-im-Haus" ermöglicht dies eine klare Kostenverteilung, wonach der neue Eigentümer nur die Unterhalts- und Instandhaltungskosten der Gewerbeeinheit trägt, die auch tatsächlich diese betreffen. Anteilige Kosten des weiteren Wohngebäudes (z.B. Dach, Fenster o.ä) werden somit nicht berechnet.

Zusätzlich besticht diese Einheit durch eine hervorragende Außenwerbung. Hier bieten sich erstklassige Möglichkeiten, den Nutzer der Gewerbeeinheit optimal zu präsentieren und Kunden anzuziehen.

**Unser Fazit:** Eine erstklassige Möglichkeit eine ausgezeichnete Gewerbeeinheit mit attraktiver Rendite in bester A-Lage von Waldshut zu erwerben.



# LAGE

## 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.

## IMMOBILIENDATENBLATT

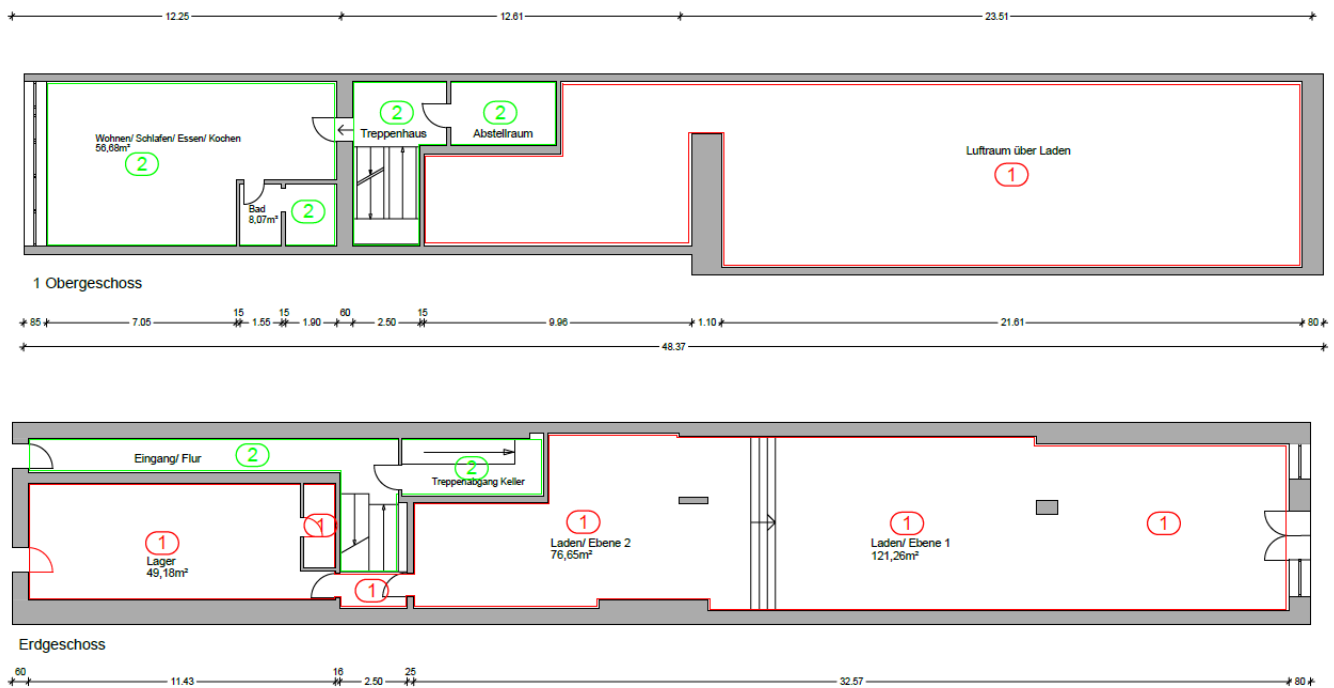
Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbauweise
Gebäude	Denkmalgeschützt
Nutzung	Wohn- und Geschäftshaus
Haustechnik	
Heizung	Gas
Heizart	Gasetagenheizung
Sonstiges	Umfassende Kernsanierung der Gewerbeeinheit 2010
Generelles	
Gewerbefläche	Ca. 198,31 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Ca. 49,18 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteile	279/1.000
Mieteinnahmen	Aktuell: 84.000 € p.a.
Teilungserklärung	Autarke Gewerbefläche nach dem Prinzip "Haus-im-Haus" (keine Kostenbeteiligung bei Dach, Fenster o.ä.)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# GRUNDRISS



\* Grundrisse nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”









# 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.



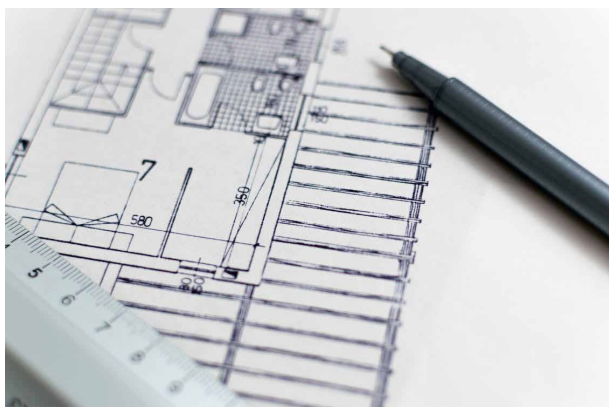
## Facility Management Beratung

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.



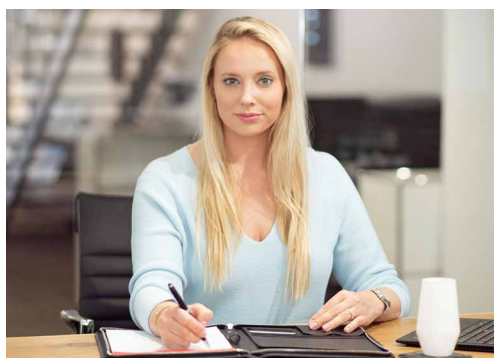
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**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



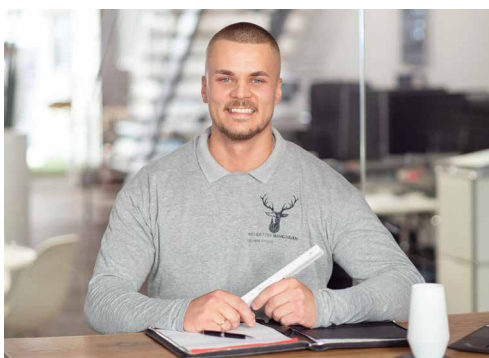
**HAJO BÖHM**

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



**KAZIMIERZ MROCZKA**

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 GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis. 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](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 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



Büro Waldshut Kaiserstraße 60 in 79761 Waldshut  
Büro Villingen Bickenstraße 7 in 78050 Villingen



Büro Waldshut +49 (0) 7751 929 90 50  
Büro Villingen +49 (0) 7721 29 69 280



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



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

