

Gewerbefläche zu vermieten



Attraktive Gewerbefläche  
in bester Lage von Tiengen  
zu vermieten



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstr. 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 und Flächenbeschreibung	6 – 7
Bilder	8 – 11
Was wir Ihnen bieten	12 – 13
Über uns / AGB's	14 – 15



## HIGHLIGHTS

- ✓ Attraktive Gewerbefläche in bester Lage des Hochrhein-Areals
- ✓ Exzellente Werbemöglichkeit dank der direkten Lage an der Hauptstraße
- ✓ Langfristiges Mietkonzept für ein nachhaltiges Geschäftsmodell
- ✓ Optimal geeignet für jegliche Art gewerblicher Nutzung
- ✓ Ausreichend Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung vorhanden
- ✓ Die gute Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten
- ✓ Attraktiver Geschäftsstandort durch Grenznähe zur Schweiz



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Die Mietfläche** beträgt insgesamt **ca. 424 m<sup>2</sup>**, zusätzlich stehen **ca. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche** sowie **Sanitäreanlagen** zur Verfügung



**Optimal geeignet** für sämtliche **Fitnessstudiokonzepte** oder andere **gewerbliche Nutzungen**



## **Funktionale Gebäudetechnik**

Die Gewerbefläche befindet sich auf einer Übergangsebene zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss und ist nicht barrierefrei zugänglich



## **Verfügbarkeit**

Die Mietflächen können per sofort oder nach Absprache angemietet werden



## **Mietpreis:**

**2.400 € netto**

zzgl. **800 €** Nebenkosten



## **Provisionsanspruch:**

3 netto Monatsmieten  
zzgl. 19% gesetzl. MwSt.

# LAGE & OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### **Hochrhein Areal in Tiengen – ein attraktiver Gewerbestandort im Herzen der Region**

Das Hochrhein Areal in Tiengen bietet als Gewerbestandort eine erstklassige Lage mit hohem Potenzial. Unternehmen profitieren hier von einer hohen Sichtbarkeit und einer stetigen Kundenfrequenz. Die Nähe zur Schweizer Grenze sowie die gute Anbindung an regionale Verkehrswege machen das Areal besonders attraktiv für Einzelhandel, Gastronomie und verschiedene Dienstleistungsbranchen. Die zentrale Lage schafft ideale Voraussetzungen für erfolgreiche Geschäftsentwicklungen in einer dynamischen Umgebung.

### **Attraktive Gewerbefläche in bester Lage im Hochrhein Areal in Tiengen zu vermieten.**

Zu vermieten ist eine erstklassige Gewerbefläche mit einer Gesamtfläche von 424 m<sup>2</sup> im renommierten Hochrhein-Areal in Tiengen, das als idealer Standort für zahlreiche Geschäftsideen gilt. Die attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze sowie die gute Anbindung an regionale Verkehrswege machen diese Fläche zu einem begehrten Standort für Unternehmen. Dank der belebten Hauptstraße und der hohen Sichtbarkeit bietet sich eine optimale Werbemöglichkeit, die den Bekanntheitsgrad und die Reichweite der ansässigen Unternehmen nachhaltig steigern kann.

Die Mietfläche zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus, die vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten zulässt. Zudem stehen etwa 50 m<sup>2</sup> an zusätzlicher Nutzfläche sowie moderne Sanitäreinrichtungen zur Verfügung, was die Fläche funktional und flexibel einsetzbar macht. Ob für Fitnessstudiokonzepte, Einzelhandel oder andere gewerbliche Nutzungen – das Potenzial dieser Immobilie ist nahezu unbegrenzt. Die offene und großzügige Struktur erlaubt es den Mietern, individuelle Gestaltungsideen zu verwirklichen und das Raumkonzept optimal an die eigenen Geschäftsanforderungen anzupassen.

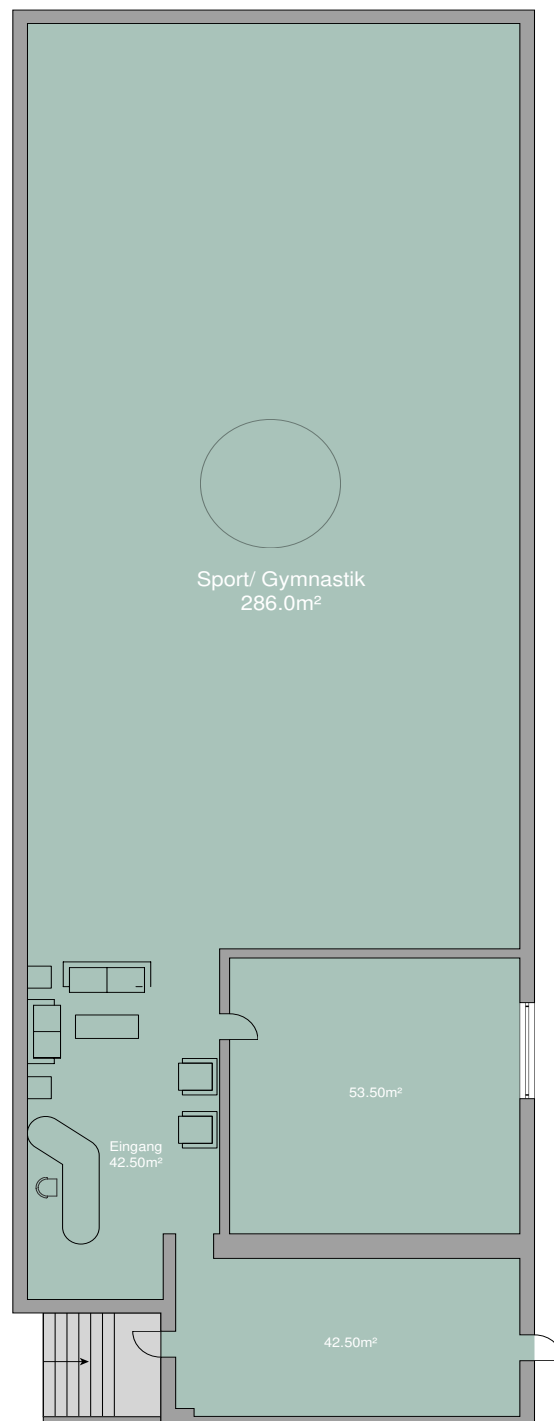
Die Fläche besticht durch ihre exzellente Sichtbarkeit an der vielbefahrenen Hauptstraße, was eine optimale Präsenz und Nutzung des Kundenpotenzials ermöglicht. Trotz der Lage auf einer Übergangsebene zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss ohne barrierefreien Zugang, bleibt sie eine attraktive Option für Mieter, die eine zentrale Lage mit hohem Publikumsverkehr suchen.



Die Immobilie ist ab sofort oder nach Absprache verfügbar und bietet mit ihrer Lage und den flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten optimale Voraussetzungen für den geschäftlichen Erfolg. Dank der hervorragenden Standortbedingungen eignet sich diese Fläche für Unternehmen, die langfristig von einem etablierten Gewerbestandort profitieren möchten.

## GRUNDRISS

CA. 424 M<sup>2</sup>













# WAS WIR IHNEN BIETEN



## Vermietung und Verkauf von Immobilien

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**



## 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 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.



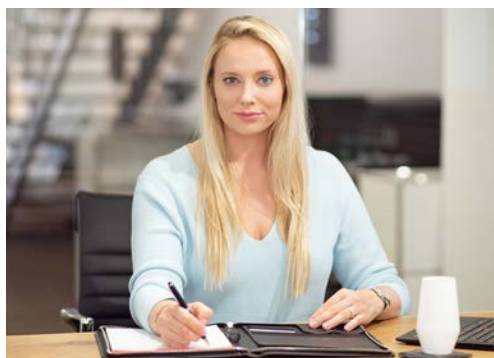
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



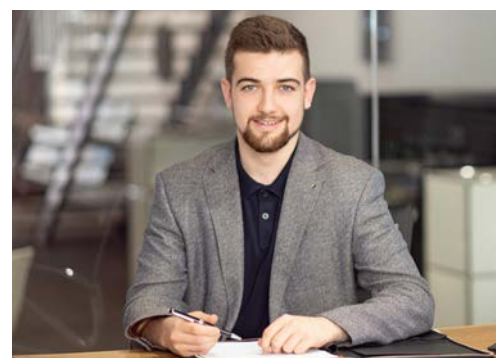
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



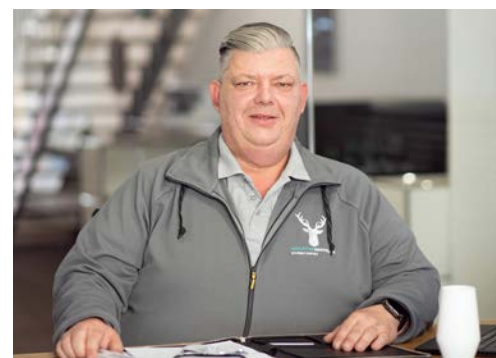
**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



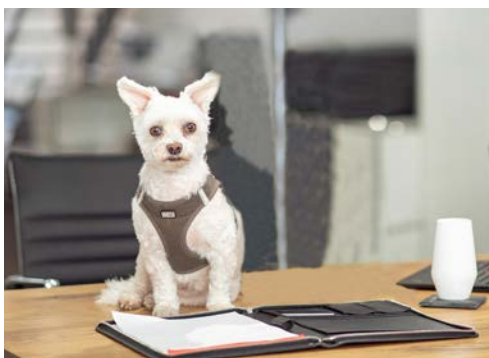
**MARTIN COUSY**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



**RUBI & BELLA**

SICHERHEITSDIENST



**EXTERNE PROJEKTPARTNER**

BANKEN, INGENIEURE, HANDWERKER ETC.

*„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 Vermittlungs- bzw. Nachweisgebühr bei 3 Monatsmieten kalt 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](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



Kaiserstr. 60  
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)



OS.RE

