



Einzigartiges Geschäftshaus
im Herzen der Innenstadt
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

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
Objektbeschreibung	6 - 7
Bauliche Anlage & Gebäudetechnik	8 - 9
Beschreibung Brandschutz	10
Bilder	11 - 23
Was wir Ihnen bieten	24 - 25
Über uns / AGB's	26 - 27



HIGHLIGHTS



Renommiertes Modehaus in bester Lage von Bad Säckingen



Grenzenlose Möglichkeiten – Einzelhandelsflächen, Lager, Gastronomie sowie zusätzliches Ausbaupotential vorhanden



Sowohl für einen Investor als auch für einen Betreiber sehr interessant



Gute Bausubstanz, geringer Instandhaltungstau und nachhaltiges Wertsteigerungspotential möglich



Funktionale Gebäudetechnik – nachhaltiger Gebäudebetrieb



Steigender Wohnraumbedarf durch das Entstehen des Sissler Feldes in unmittelbarer Nähe



Perfekte Lage in unmittelbarer Nähe zum Grenzübergang



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Geschäftshaus in Bestlage aus dem **Baujahr 1970**



4 Flurstücke mit ca. **1.217 m²**
Total BGF ca. **6.489 m²**
Fläche Einzelhandel BGF **3.698 m²**
Fläche Büro BGF **591 m²**
Fläche Technik BGF **ca. 2.000 m²**



Höchstmögliche Flexibilität

durch Erweiterung von Wohnraum oder Schaffung von zusätzlichen Gewerberäumen wie bspw. Büros



Sell and lease back Option zu fairen Konditionen möglich



Mietrendite IST: **220.000 € p.a.**
Mietrendite SOLL: **310.000 € p.a.**



Kaufpreis: 4.100.000 €
Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

ATTRAKTIVES GESCHÄFTSHAUS IM HERZEN SÄCKINGENS MIT WACHSTUMSPOTENZIAL

Das renommierte Modehaus May, zentral gelegen in der Altstadt von Bad Säckingen, wird ab sofort zum Kauf angeboten – eine einmalige Gelegenheit für Investoren und Immobilieninteressierte!

Ein Standort mit starker Substanz und Zukunft

Dieses markante Geschäftshaus prägt seit Jahrzehnten das Stadtbild von Bad Säckingen. Mit seiner hochwertigen Bauweise, der erstklassigen Auflage und dem direkten Bezug zum Parkhaus Lohgerbe sowie zur fußläufigen Entfernung zum Bahnhof, ist dieses Objekt nicht nur ein Blickfang, sondern ein echtes Zentrum des urbanen Lebens.

Das Gebäude wird seit den frühen 2000er-Jahren erfolgreich als Modehaus betrieben und profitiert von einer langen Tradition als hochfrequentiertes Geschäftshaus. Diese Kontinuität ist ein Garant für den Erfolg des Standorts, der sich ideal für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten eignet.

Die Immobilie bietet eine Vielzahl von Highlights, die sie zu einer attraktiven Investition machen. Die hochwertigen Einzelhandelsflächen wurden fortlaufend saniert und modernisiert, was sie optimal für den Einzelhandel oder andere Gewerbenutzungen macht. Darüber hinaus besteht zusätzliches Entwicklungspotenzial: **Die oberen beiden Stockwerke eignen sich hervorragend für den Ausbau zu attraktiven Wohnflächen** – ein Vorteil, der durch die nahe Entwicklung des neuen **Sissler Wohnfelds** noch verstärkt wird. Dieses Projekt wird die Nachfrage nach Wohnraum in der Region erheblich steigern und somit den Wert der Immobilie weiter erhöhen.

Ein weiteres spannendes Merkmal ist der brachliegende Gastrobereich, der mit einer voll ausgestatteten Küche und einem Gastraum vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, sei es für Gastronomie oder andere kreative Konzepte. Die Immobilie zeichnet sich zudem durch ihre flexible Nutzung aus: Ob Wohnen, Hotel, Gastronomie oder die Fortführung als Geschäftshaus – die Optionen sind vielseitig und bieten dem zukünftigen Eigentümer zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.



SELL AND LEASE BACK OPTION IN BESTE LAGE VON BAD SÄCKINGEN

Abgerundet wird das Angebot durch die optimale Erreichbarkeit. Dank der Nähe zum Parkhaus Lohgerbe und der fußläufigen Distanz zum Bahnhof ist die Immobilie hervorragend angebunden und stellt einen zentralen Anlaufpunkt dar – an diesem Standort kommt einfach niemand vorbei! Optimale Erreichbarkeit: Perfekt angebunden durch Parkhaus und Bahnhof.

Sell-and-Lease-Back: Sicherer Mieter: Ein entscheidender Vorteil dieses Angebots ist die Möglichkeit eines Sell-and-Lease-Back-Geschäfts. Der solvente Verkäufer zeigt großes Interesse, den Standort langfristig zu sichern und weiterhin erfolgreich zu betreiben. Für den neuen Eigentümer bedeutet das: Ein zuverlässiger und motivierter Mieter, der die Immobilie weiterhin mit Leben füllt und für stabile Einnahmen sorgt.

Ein Standort mit wachsendem Potenzial: Die unmittelbare Nähe zum entstehenden Sissler Wohnfeld macht diese Immobilie zu einem strategischen Investment. Das neue Wohngebiet wird den Bedarf an Wohnraum in der Region deutlich steigern – eine perfekte Grundlage, um die oberen Etagen der Immobilie in moderne Wohnflächen umzuwandeln und von diesem Wachstum nachhaltig zu profitieren. Durch ein rückseitig erschlossenes Treppenhaus, ist die Trennung von Wohnen und Gewerbe bestens umzusetzen. Die Erschließung eines Aufzuges würde die Praktikabilität zudem weiter steigern und die Wohnungen Rollstuhlgerecht erreichbar machen.

Fazit:

Dieses Objekt kombiniert Tradition, zentrale Lage und enorme Entwicklungsmöglichkeiten. Ob Sie als Investor, Projektentwickler oder Eigennutzer auftreten – das Geschäftshaus bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, von einem etablierten Standort mit großem Zukunftspotenzial zu profitieren.



DIE BAULICHE ANLAGE. SOLIDE BAUWEISE

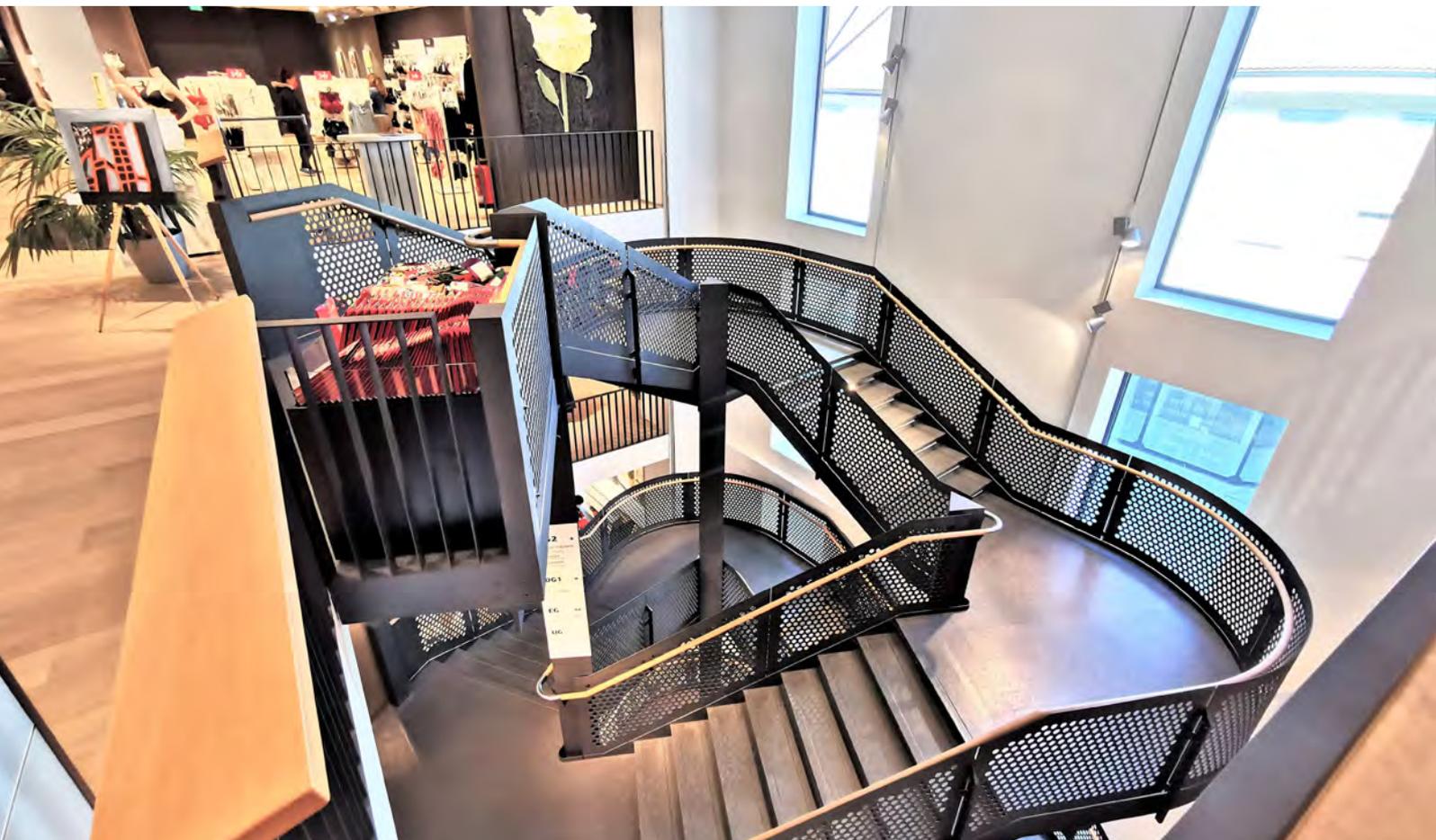
GROSSES POTENZIAL!

Die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

- 6.489 m² BGF – Total
- 3.398 m² BGF – Einzelhandel (UG, EG, 1. OG sowie 2. OG, welches aktuell nicht genutzt wird)
- 591 m² BGF – (Büro 3. OG aktuell nicht genutzt)
- 2.200 m² BGF – Technik, Lager etc.

Das Objekt wurde ca. 1970 in Massivbauweise errichtet und besteht mit einer soliden Grundkonstruktion und einem moderaten Instandhaltungszustand. Die Architektur dieses Objektes wird im Außenbereich definiert durch die im Jahr 2001 vollständig neu gestaltete Fassadenkonstruktion mit teilweise stockwerksübergreifender Verglasung sowie einem markanten und geneigten Holz-Pfettendach mit halbseitig umlaufender Dachfensterverglasung.

Bei der Innenarchitektur dominiert eine offene Stahltreppenkonstruktion, welche das UG bis zum 2. OG verbindet und das zentrale Element der Ausrichtung im Innenbereich bildet. Der sehr hochwertige und modernsten Ansprüchen genügende Innenausbau, definiert beim Eintritt in das Gebäude die Emotionen des Gebäudenutzers.



MODERNE BELEUCHTUNG. EFFIZIENTE KLIMATISIERUNG KONVENTIONELLE HEIZUNG!



Guter Instandhaltungsstand der Anlagentechnik.

Das Bestandsgebäude basiert auf einem funktionalen und pragmatischen Konzept zur Gebäudetechnik, welches einen effizienten Betrieb des Gebäudes ermöglicht:

Die Heizungsanlage basiert auf einer Ölzentralheizung, welche via Luftheizung das Modehaus über verschiedene Zuluftkanäle versorgt und im Bereich der Nebenräume sowie den Verwaltungsflächen im DG mit einzelnen Heizkörpern und teilweise Nachtspeicheröfen das gesamte Gebäude unterstützt wird. Die Heizungsanlage sollte dabei mittelfristig ersetzt werden. Ein Anschluss an das neu gestaltete Nahwärmenetz von Bad Säckingen ist dabei die sowohl wirtschaftlichste als auch ökologischste Alternative.

Die zentrale Klimatisierung erfolgt durch eine Kühlanlage im 3. OG mittels Verteilung über die Lüftungsrohre und wird zusätzlich durch einige Einzel-Splitgeräte unterstützt.

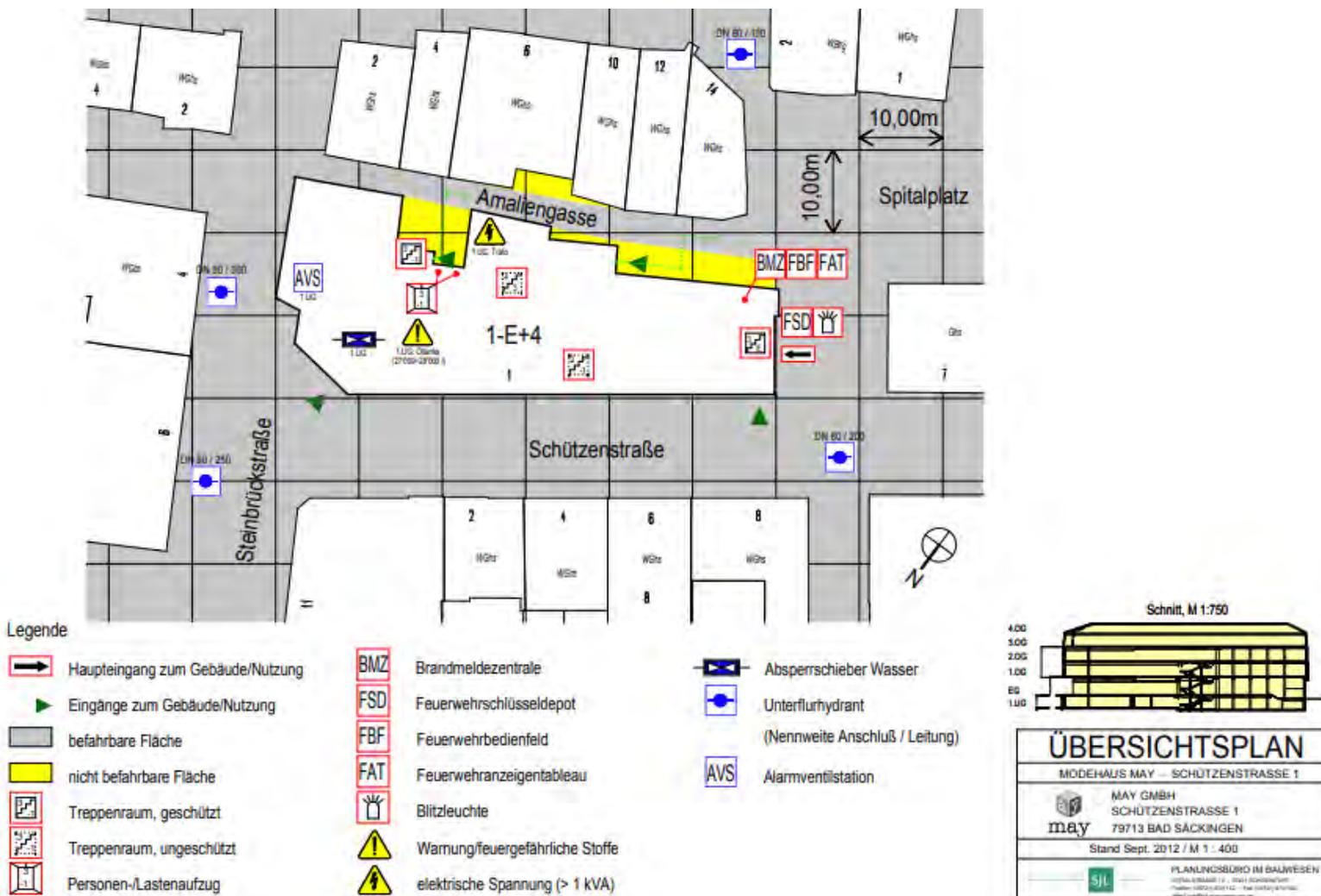
Die Beleuchtung ist via Präsenzsteuerung mittels Hochvoltlampen im Modehaus auf eine klassische Präsentation und Ausleuchtung von hochwertigen Waren ausgelegt. Zudem ist das gesamte Objekt mit einer Sprinkleranlage ausgestattet und mit einem komplexen Brandschutzkonzept via Brandmeldezentrale überwacht.

Die Liftanlage ist zentral angeordnet und verfügt neben einer modernen Personenkabine auch über einen separaten Warenlift, welcher alle Geschosse erschließt.

BRANDSCHUTZ MIT FOKUS AUF DAS WESENTLICHE

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick:

- Objekt vollständig besprinkelt, Wasserversorgung Stadt Bad Säckingen
- Keine Sprinklerzentrale, Alarmventilstation (AVS) vorhanden
- Brandmeldezentrale vorhanden
- FAT (Feuerwehrranzeigetableau) und FBF (Feuerwehrbedienfeld) vorhanden
- FSD (Feuerwehrschlüsseldepot) mit Blitzleuchte vorhanden
- Flucht und Rettungswegpläne (Aushang) Feuerwehrpläne (liegen bei FW vor)
- Das Brandschutzkonzept wurde umfassend erstellt und auf die aktuelle Nutzung abgestimmt.



OG 2

WÄSCHE | STRÜMPFE

DESSOUS
TAG- / NACHTWASCHE FRAUEN
TAG- / NACHTWASCHE MÄNNER

BADEMODE

FRAUEN • MÄNNER • KINDER

KINDERMODE

MÄDCHEN • JUNGS
BABY • WÄSCHE • STRÜMPFE
GRÖßEN 62 - 176

OG1

MÄNNERMODE

TREND OUTFIT
CASUAL OUTFIT
BUSINESS
ANLASS
HEMDEN
JACKEN • STRICK • HOSEN
SCHUHE
ACCESSOIRES

EG

FRAUENMODE

TREND OUTFIT
CASUAL OUTFIT
JACKEN • JEANS
SCHUHE
ACCESSOIRES

UG

FRAUENMODE

COORDINATES
BUSINESS
ANLASS
JACKEN • STRICK • HOSEN
ACCESSOIRES









may





GENIESSE DAS LEBEN!

TECHNIK SHOPPING
DA!
may

















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 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.



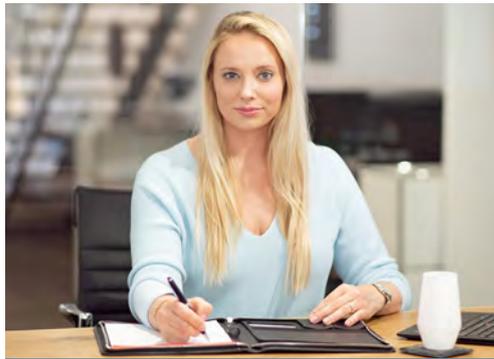
DAVIDE ROSATO

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



DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



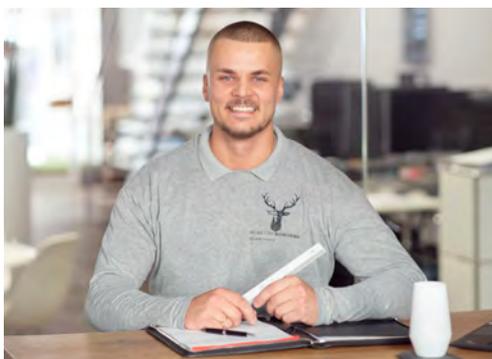
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



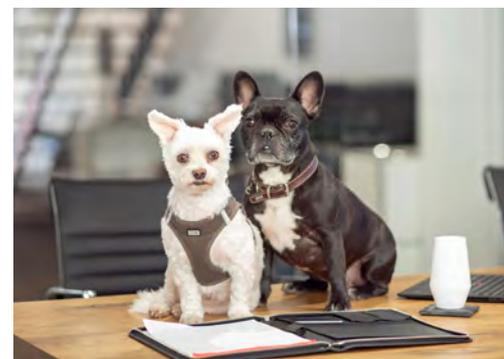
KAZIMIERZ MROCZKA

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 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
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

