

Gewerbeareal zu verkaufen



Großzügiges Gewerbeareal  
mit großem Baufenster in  
besten Grenzlage von  
Waldshut zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS



Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

---

Highlights & Key Facts

4 - 5

---

Lage-/Objektbeschreibung & Grundriss

6 - 7

---

Bilder

8 - 11

---

Was wir Ihnen bieten

12 - 13

---

Über uns / AGB's

14 - 15

---



## HIGHLIGHTS

- ✓ Großzügige Freiflächen sorgen für ein individuelles Entwicklungspotenzial
- ✓ Bürotrakt sowie restliche Überbauung in einem bestehenden Mietverhältnis; Mietverträge werden zeitnah aufgelöst
- ✓ Gute Bausubstanz und sehr gepflegte Flächen im gesamten Objekt
- ✓ Ein Neubauplanung kann per sofort gestartet werden (B-Plan Waldshut Schmittenau vorhanden)
- ✓ Sanitäre Anlagen sowohl im Bürogebäude, als auch auf den Restflächen ausreichend vorhanden
- ✓ Flächen sind gut mit PKW und LKW erreichbar und befahrbar
- ✓ Attraktive Lage in Waldshut mit einer guten Infrastruktur sowie der direkten Nähe zur Schweizer Grenze



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Insgesamt ca. **5.900 m<sup>2</sup>** Grundfläche mit **ca. 163 m<sup>2</sup>** Bürogebäude sowie **480 m<sup>2</sup>** Gewerblich genutzter Überbau im Zentrum des Gewerbegebietes Schmittenau



Großzügiges nicht ausgenutztes Baufenster mit **2.400 m<sup>2</sup>** überbaubarer Fläche, einer **GFZ von 2,0** und **4 erlaubten Vollgeschossen**



**Wasser-, Strom-, und Internetanschlüsse** im gesamten Objekt vorhanden



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch **großen Hofplatz** auf dem Areal



Ideal geeignet für die **Entwicklung** Ihres nächsten Gewerbestandortes



**Kaufpreis: 1.275.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Großzügiges Gewerbeareal mit großem Baufenster in bester Gewerbelage von Waldshut

Die großzügige Gewerbeimmobilie befindet sich in sehr gefragter Lage des Gewerbegebiets Schmittenu und überzeugt durch die direkte Nähe zum Grenzübergang Waldshut - Koblenz. Doch nicht nur die Grenznähe, auch der Verkehrsanbindung der Kreisstadt sorgen für günstige Transportwege in alle Richtungen.

Das Areal überzeugt in erster Linie durch seine sehr großen Freiflächen, welche nach Bebauungsplan ein sehr großes Baufenster beinhalten. Gemäß Bebauungsplan können gesamt ca. 2.400 m<sup>2</sup> Fläche des Areals überbaut werden. Die Geschossflächenzahl beträt hierbei 2,0 und es können 4 Vollgeschosse errichtet werden.

Lassen Sie sich die Chance nicht entgehen das ungemeine Potenzial dieses Objektes auszuschöpfen.

Das Objekt ist voll erschlossen ausgestattet mit ausreichend Strom-, Wasser- und Internetanschlüssen. Sanitäre Anlagen sind aktuell mehrere verfügbar und sind von der Fläche aus gut zu erreichen.

Das Heizkonzept basiert aktuell auf einer Ölzentralheizung aus ca. 2000 mit einem gewaltigen Tank von 50.000 Liter Fassungsvermögen. Bei Errichtung eines neuen Gebäudes mit Sonnenkollektoren wäre eine Umfunktionierung des Tanks als Warmwasserspeicher ebenfalls denkbar.

**Unser Fazit zu diesem Objekt:** Die ideale Gelegenheit eine großzügige Gewerbefläche in Waldshut zu entwickeln.



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



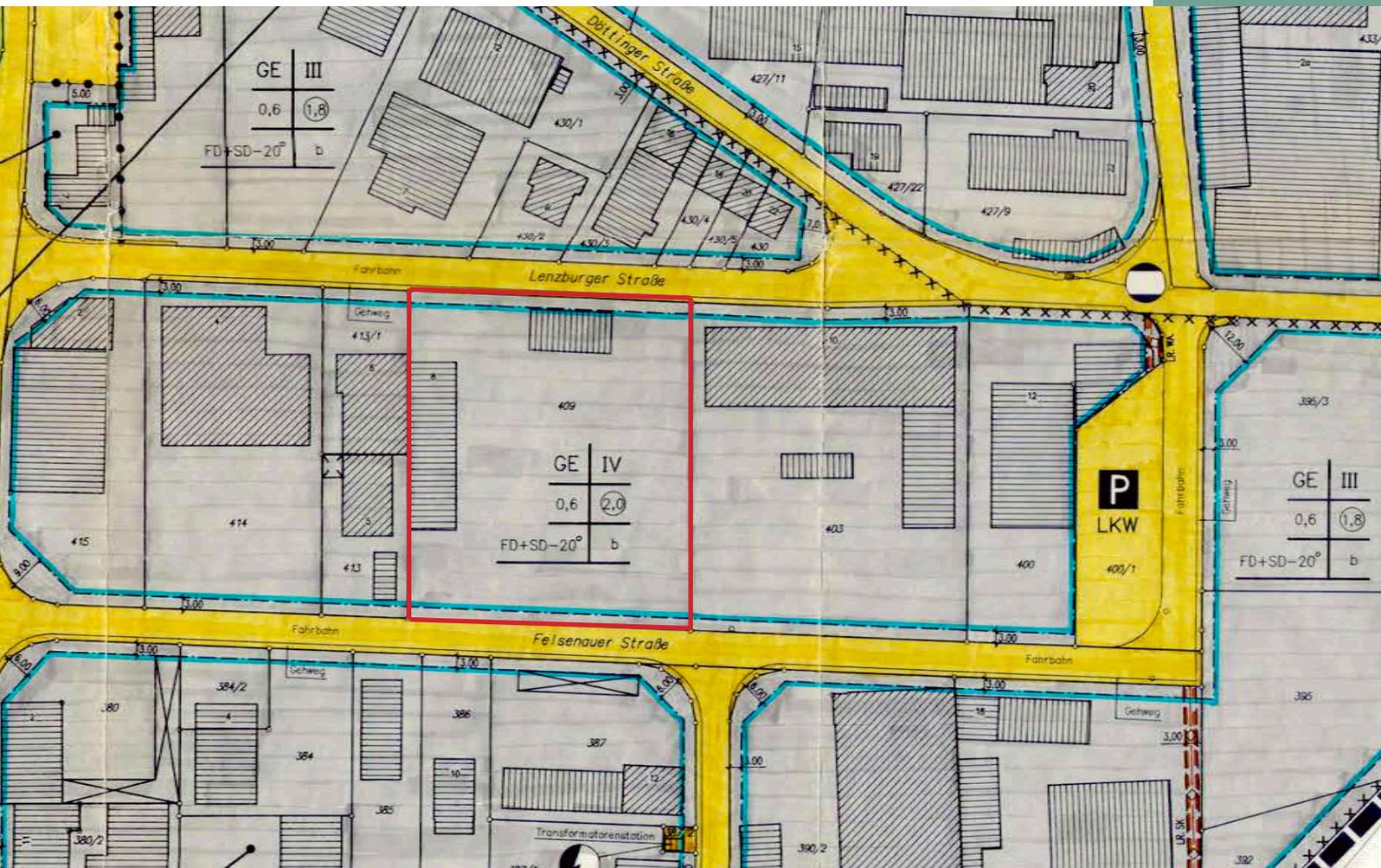
# LAGE

## 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.

## BEBAUUNGSPLAN SCHMITTENAU



# DIE FREIFLÄCHEN





# DIE BÜROFLÄCHEN





# DIE WEITEREN FLÄCHEN









# 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**



## 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“).



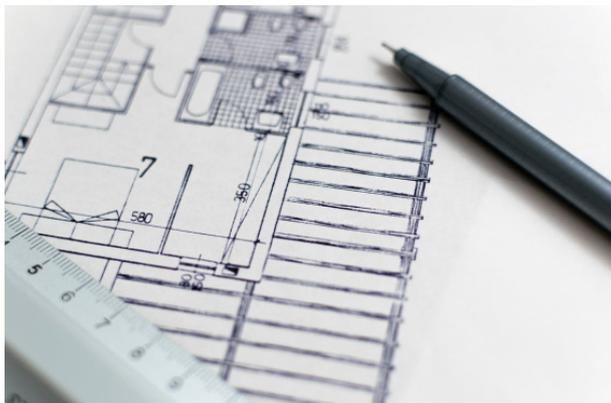
## Professionelle Immobilien Bewertung

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 Instandhaltungsstatus 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.**



## 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.



## 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.**



## 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.



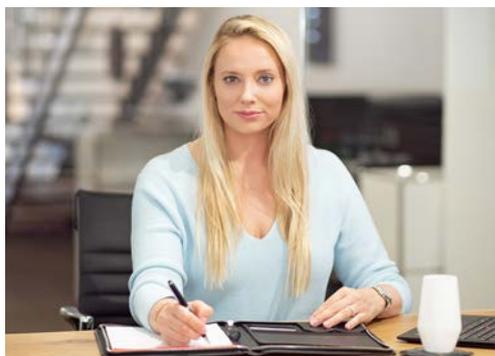
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



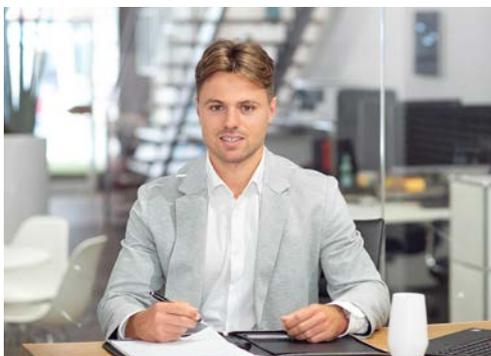
**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



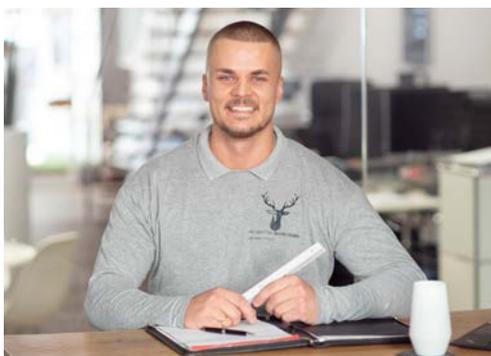
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



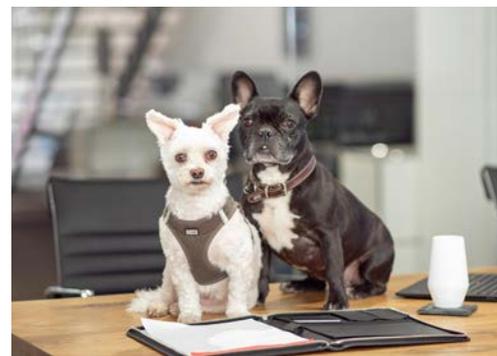
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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](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

