

Gewerbeareal zu verkaufen



Vielseitiges Gewerbeareal mit Lager-, Produktions-, Büro- und Außenflächen inkl. vermietetem Fitnessstudio zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



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
Übersicht Flurstücke	7
Übersicht Anlage	8 - 9
Bilder	10 - 27
Was wir Ihnen bieten	28 - 29
Über uns / AGB's	30- 31



## HIGHLIGHTS

---



Großzügiges Areal mit insgesamt 2 Flurstücken und einer Grundfläche von 6.704 m<sup>2</sup>



Grenzenlose Möglichkeiten – Büro, Lager, Produktion und ein vermietetes Fitnessstudio mit 540 m<sup>2</sup> zur potenziellen Unterstützung der Investition



Ca. 2.500 m<sup>2</sup> umliegende Außenflächen vorhanden



Gute Bausubstanz, moderater Instandhaltungssatz und ideale Gewerbenutzung



Funktionale Gebäudetechnik – nachhaltiger Gebäudebetrieb



Ideale Raumnutzung durch Zwischendecken in den Hallenflächen



Gute Lage mit guter Verkehrsanbindung und Nähe zur Schweizer Grenze



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Großzügiges Areal über **zwei Flurstücke** verteilt im beliebten **Gewerbegebiet Degernau**; attraktive Lage aufgrund der **Nähe zur Schweiz** sowie schneller Anbindung zur B314



Insgesamte Grundfläche erstreckt sich über **ca. 6.704 m<sup>2</sup>**



**Ca. 200 m<sup>2</sup>** Büroflächen sorgen für ausreichenden Raum für **diverse Verwaltungstätigkeiten**



Großflächige Hallenflächen mit **ca. 3.830 m<sup>2</sup>** sorgen für freies Entfaltungspotenzial für **jegliche Nutzungsform**



Zusätzliche **540 m<sup>2</sup>** vermietete Fitnessstudiofläche sorgen für eine **ideale Unterstützung** des Investments



**Kaufpreis: 2.650.000 €**

**Courtage: 2.98 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# DAS ABIFOR AREAL – EIN STANDORT MIT POTENTIAL!

**Das Areal des renommierten Entwicklers für thermoplastische Schmelzklebstoffe in bester Gewerbelage von Degernau.**

Auf den insgesamt 2 Flurstücken mit einer Grundfläche von 6.704 m<sup>2</sup> befinden sich mehrere hochwertige Gebäude. Neben großzügigen Lager- und Produktionshallen, befinden sich auch gepflegte Büroflächen sowie großzügige Außenflächen auf diesem Areal. Weiterhin wird ein Teil einer der Hallen an ein im Wutachtal bekanntes Fitnessstudio vermietet.

Eine sehr gute LKW Erschließung mit ausreichend Rangier- und Parkmöglichkeiten bieten dem zukünftigen Eigentümer ausreichend Platz. Die Deckenhöhe der zwischenüberdachten Lagerstätten bietet zudem die Möglichkeit einer modernen und übersichtlichen Logistik. Der gute Zustand der Lager- und Produktionshallen spiegelt sich auch in den gepflegten Büroflächen wieder, sodass Produktion und Lager gemeinsam mit den zugehörigen Büroflächen an einem zentralen Ort zusammengefasst werden können. Abgerundet wird das Areal zusätzlich durch die großzügigen Außenflächen. Das Fitnessstudio ist ein renommierter Partner im Wutachtal und kann eine Investition durch die Mieteinnahmen angenehm unterstützen.

Hier gilt: Ob Eigennutzer oder Investor – das “Abifor Areal” ist ein Standort mit Potential!

## DIE GRUNDSTÜCKE BESTE GEWERBELAGE IN DEGERNAU

**Die gesamt 2 Flurstücke teilen sich dabei wie folgt auf:**

- Flurstück 106 total 3.619 m<sup>2</sup> GF; ca. 2.146 m<sup>2</sup> überbaut
- Flurstück 104 total 3.085 m<sup>2</sup> GF; ca. 1.414 m<sup>2</sup> überbaut

Das Objekt befindet sich in den unteren Mühlewiesen 6-8 im Gewerbegebiet von Degernau. Die großen Hofflächen und Zufahrten ermöglichen einen idealen Rangierverkehr und vereinfachen Wareneingänge sowie Warenausgänge via LKW oder Transporter. Die Gebäude an sich sind in einem gepflegten Zustand und wurden ursprünglich 1972 in massiver Bauweise bzw. Stahlträger-, Stützen-, Unterzugskonstruktion errichtet. Die Dächer sind Satteldachkonstruktionen mit Blechpanelen. In den innenflächen wurden für den Tageslichteinfall Kunststofffenster mit Industrieverglasung verbaut, die Rolltore wurden als Deckensektionaltore ausgeführt. Die Bodenbeläge in den Hallen sind aus Industriebeton, in den Büros- und den Sozialräumen befinden sich Fliesen, das Fitnessstudio wurde weitestgehend mit Laminat und Fliesen ausgelegt.



# DIE GEBÄUDETECHNIK

## FUNKTIONALES KONZEPT

**Guter Stand der Anlagentechnik auf dem Areal.**

**Die Bestandsgebäude basieren auf einem funktionalen und pragmatischen Konzept zur Gebäudetechnik, welches einen effizienten Betrieb des Areals ermöglicht:**

Die Wärmeerzeugung erfolgt auf unterschiedliche Weisen. Das Hauptheizgerät basiert auf einer Gasheizzentrale mit Flachheizkörpern bzw. einer Warmluftheizung. Einzeln sind in den Büroräumen auch noch Nachtstromspeichergeräte verbaut. Die Warmwassererzeugung erfolgt teilweise mit Gasbrauchwasserwärmern sowie mit einem zentralen WW-Boiler in Kombination mit der Heizanlage.

Sämtliche Gebäude werden ausschließlich manuell über die Öffnung von Fenstern und Türen belüftet, es sind keine Lüftungsanlagen oder -geräte zur reinen Lüftung vorhanden. Eine Klimatisierung der Flächen ist nicht vorhanden.

Sanitäreanlagen sowie Elektrik entsprechen den aktuellen Anforderungen und sind in einem technisch ordentlichen Zustand.



### Bestandsgebäude Flst. 104

Fitnessstudio, Produktion, Lager, Büro

### Bestandsgebäude Flst. 106

Produktion, Lager, Büro



**Produktionshalle**

Produktion und Büro mit ca. 795 m<sup>2</sup>

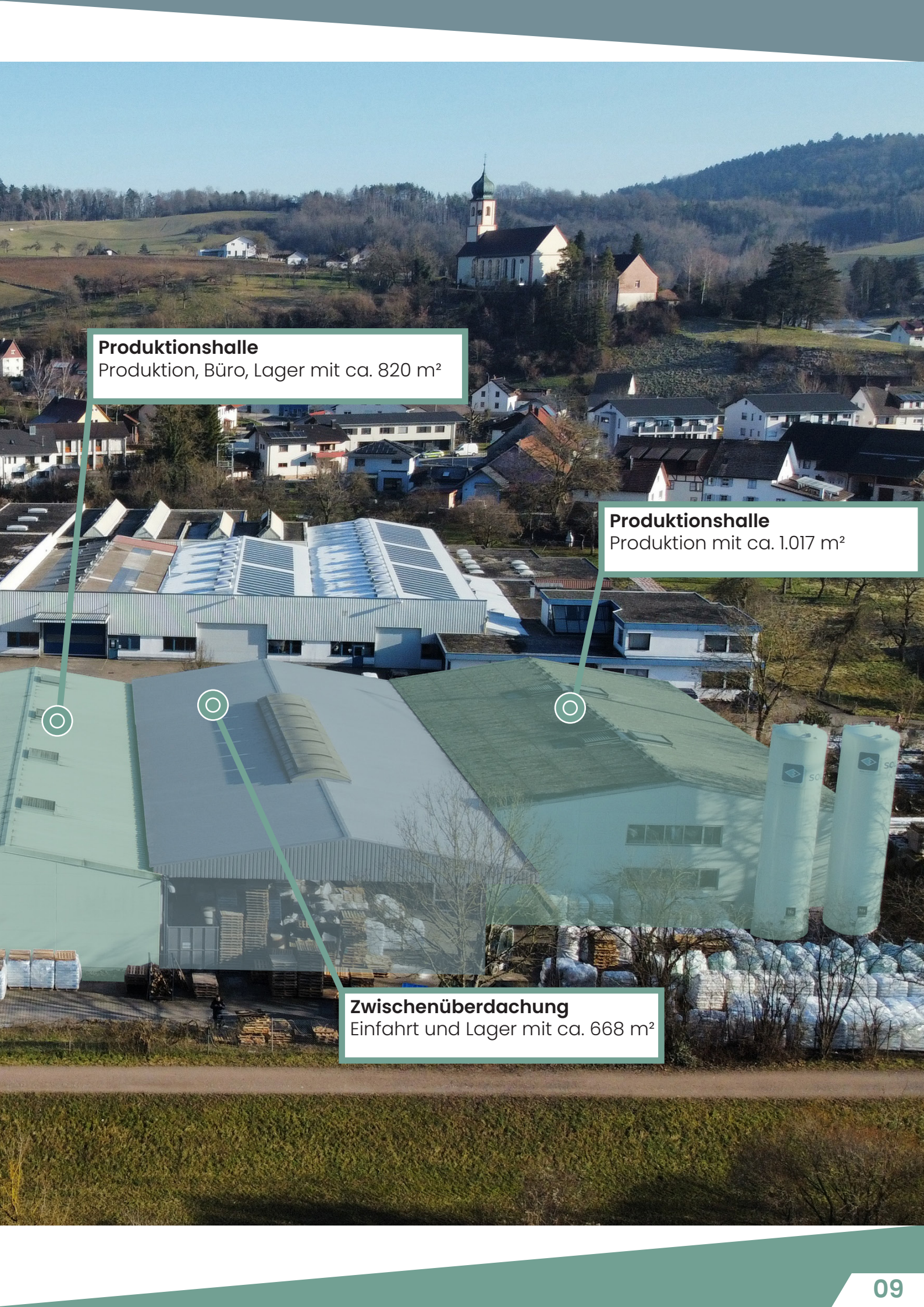
**Fitnessstudio**

Fitnessstudio mit ca. 540 m<sup>2</sup>

**Zwischenüberdachung**

Lager und Büro mit ca. 530 m<sup>2</sup>





**Produktionshalle**

Produktion, Büro, Lager mit ca. 820 m<sup>2</sup>

**Produktionshalle**

Produktion mit ca. 1.017 m<sup>2</sup>

**Zwischenüberdachung**

Einfahrt und Lager mit ca. 668 m<sup>2</sup>

# DIE GEWERBEHALLEN

















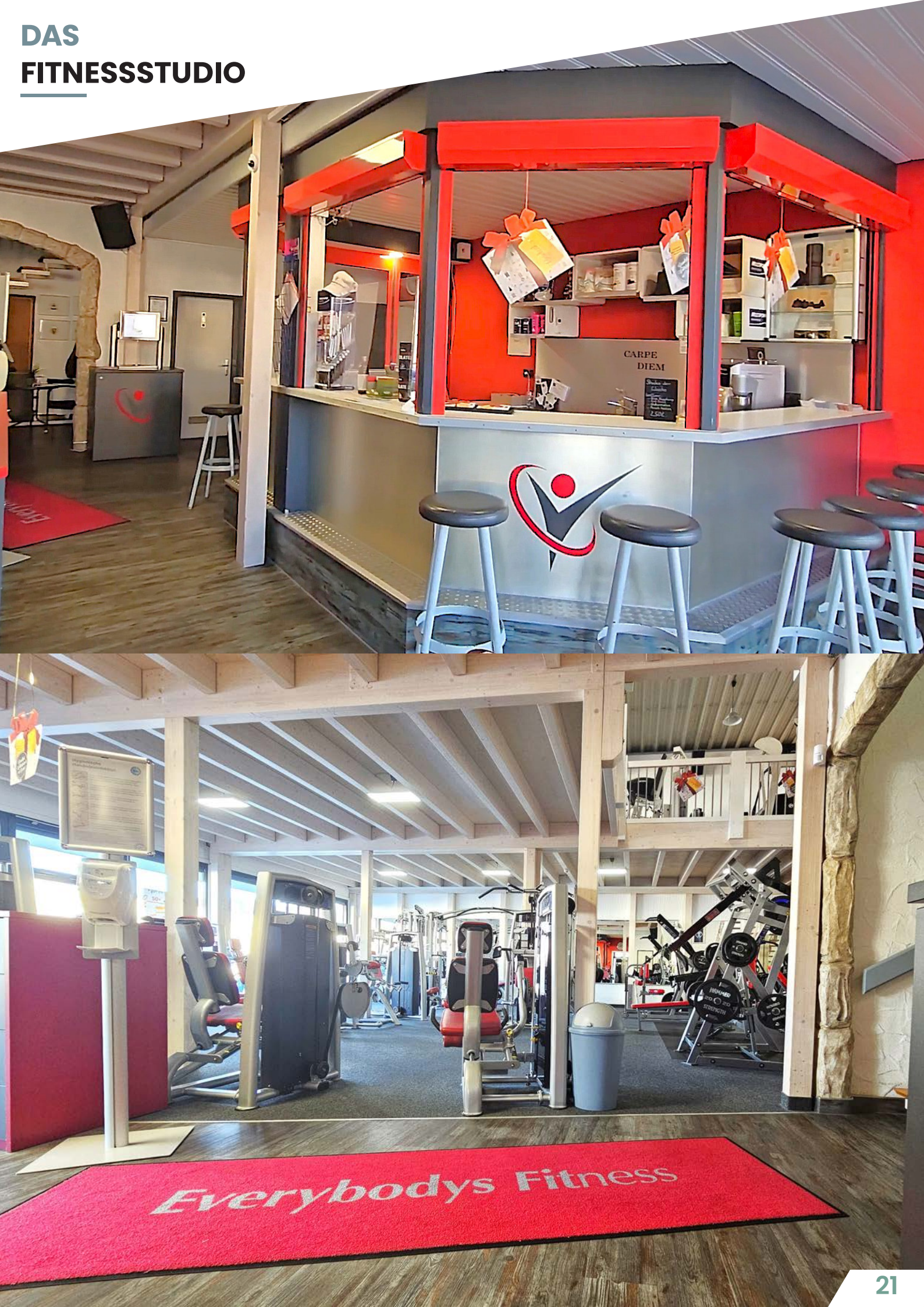








# DAS FITNESSSTUDIO

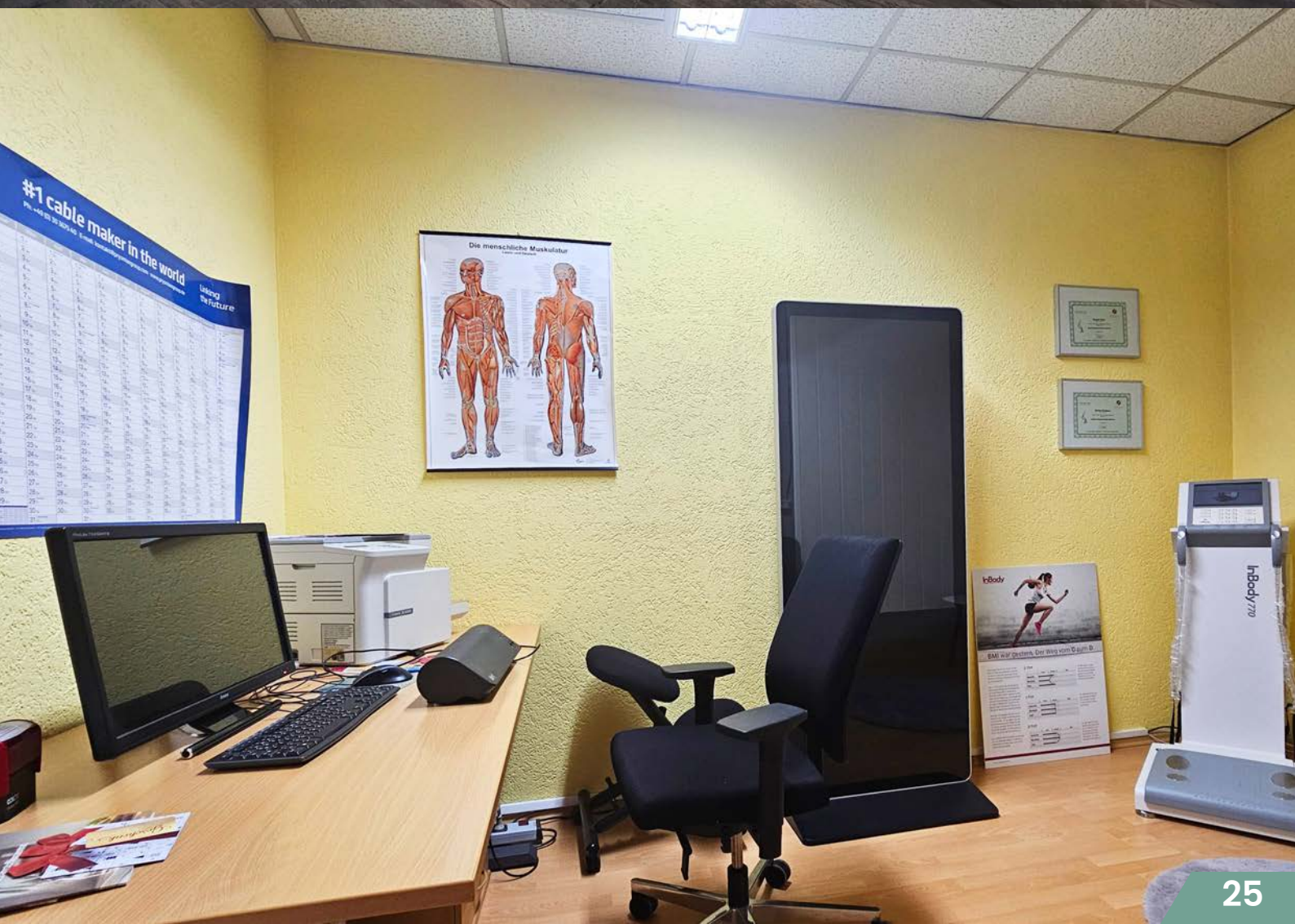
















# WAS WIR IHNEN BIETEN



## 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



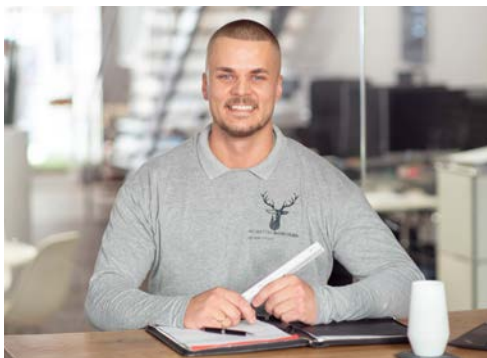
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



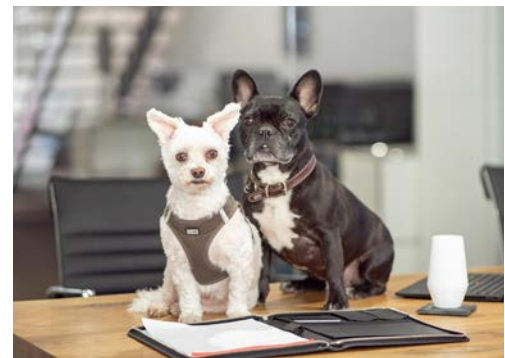
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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](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

