

Bürofläche zu vermieten



Praktische Bürofläche in  
zentrumsnaher Lage von  
Waldshut 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 |



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

## HIGHLIGHTS

---

- ✓ **Praktische Büroräume in zentrumsnaher Lage von Waldshut**
- ✓ **Individuelle Gestaltbarkeit der Räume als Einzelbüros und Großraumbüros mit mehreren Arbeitsplätzen**
- ✓ **Langfristiges Mietmodell für ein nachhaltiges Geschäftsmodell**
- ✓ **Ideal geeignet für Marketingbüros, Kanzleien, Kunstateliers, Agenturen, Architekturbüros und ähnliche kreative oder beratende Tätigkeiten**
- ✓ **Flexible Möglichkeiten durch 2 Gebäudeeingänge**
- ✓ **Perfekte Mikrolage mit direkter Anbindung an die Innenstadt und Parkmöglichkeiten vor Ort mit direktem Sichtbezug von der B34**
- ✓ **Attraktiver Geschäftsstandort durch Grenznähe zur Schweiz**

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Mietfläche total **ca. 140 m<sup>2</sup>** in historischem Gebäude aus **1924** mit direktem Bezug zur B34



Top geeignet für **Büro-, Kanzlei oder Ateliersfläche** sowie für **hochwertige Dienstleistungen**



**Funktionale Gebäudetechnik** basierend auf einer **Gasetagenheizung** mit Radiatoren; Parkmöglichkeiten können optional über **4 Stellplätze** direkt vor dem Objekt für 50 € p.M angemietet werden



## Verfügbarkeit

Die Mietfläche kann per sofort oder nach Absprache angemietet werden



## Mietpreis:

**1.375 €** für die Flächen  
zzgl. **120 €** für Nebenkosten  
zzgl. 19% gesetzl. MwSt.



## Provisionsanspruch:

3 netto Monatsmieten  
zzgl. 19% gesetzl. MwSt.

# LAGE & OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Waldshut - ein attraktiver Gewerbestandort an der schweizer Grenze

Die Kreisstadt Waldshut, idyllisch am Hochrhein gelegen, bietet eine attraktive Lage für Gewerbetreibende. Die direkte Grenznahe zur Schweiz macht den Standort besonders interessant für Handel und Dienstleistung. Dank der guten Verkehrsanbindung über die B500, die A98 sowie den Bahnanschluss sind sowohl regionale als auch überregionale Märkte schnell erreichbar. Die Stadt verfügt über eine stabile Wirtschaft, ein vielfältiges Branchenumfeld und eine hohe Kaufkraft. Waldshut überzeugt zudem mit einer hohen Lebensqualität, was den Standort für Unternehmen und Mitarbeiter gleichermaßen attraktiv macht.

### Hochwertige Bürofläche in Bestlage von Waldshut zu vermieten.

Vermietet wird eine praktische und repräsentative Bürofläche in zentrumsnaher Lage der Innenstadt von Waldshut. Direkt parallel zur stark frequentierten B34, in einem historischen Gebäude, bietet diese Lokalität vielversprechende Möglichkeiten für neue Mieter.

Die angebotene Mietfläche befindet sich im Erdgeschoss und erstreckt sich über eine Ebene. Die Hauptfläche ist nach dem Betreten über wenige Stufen erreichbar. Mit ihren hellen und großzügigen Räumlichkeiten bietet sie eine ausgezeichnete Gelegenheit für Mieter mit hohem Platzbedarf. Auf der Mietfläche befinden sich unterschiedlich große Büroräume mit verschiedenen Ausbaustandards. Eine individuelle Raumaufteilung ist aufgrund des überzeugenden Grundrisses problemlos realisierbar.

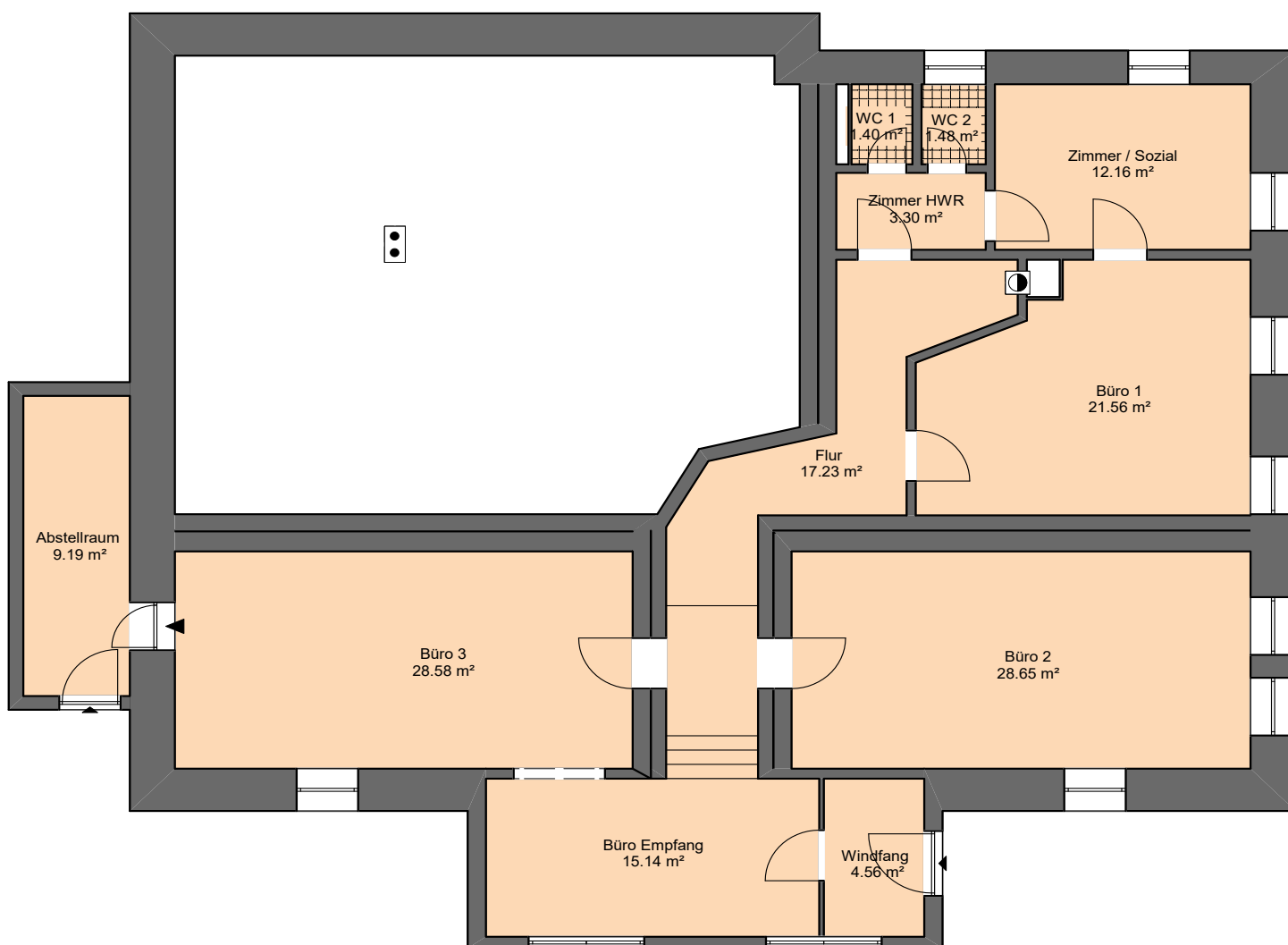
Sowohl Einzelbüros als auch Mehrpersonenbüros können unkompliziert eingerichtet werden. Die hervorragende Grundrissstruktur ermöglicht zudem eine hohe Flexibilität in Bezug auf die Aufteilung der Arbeitsplätze. Ebenfalls auf der Fläche vorhanden sind eine Teeküche mit Mitarbeiterraum sowie zwei WC-Anlagen.

Die Büroräume im vorderen Bereich überzeugen mit einem guten Ausbaustandard und sind mit Teppichboden sowie weißen Wänden ausgestattet. Einer der Räume in Richtung des zweiten Eingangs wurde erst kürzlich mit einem neuen Boden versehen.

Eine Anmietung kann ab sofort oder nach Absprache erfolgen. Es wird ein langfristiges Mietmodell für eine erfolgreiche Zusammenarbeit angestrebt.



# FLÄCHEN BESCHREIBUNG



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS











# 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 Instandhaltungstaus 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.



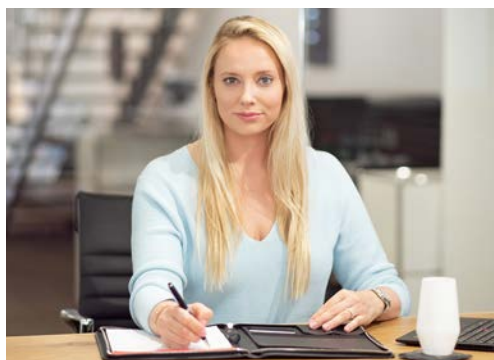
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



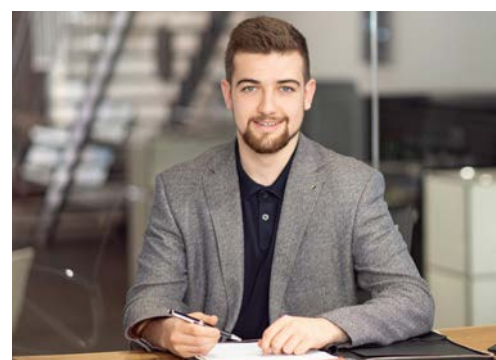
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



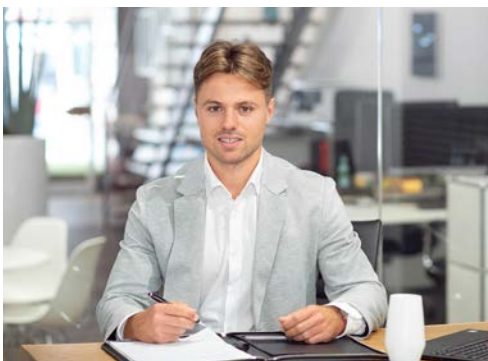
**LEON KESSLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



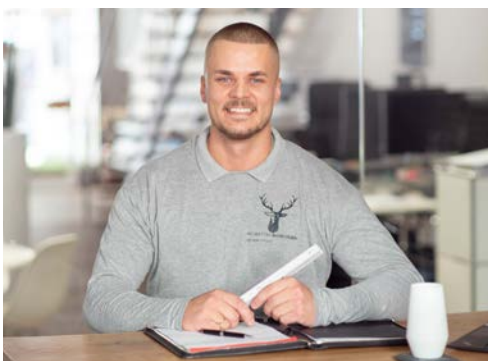
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



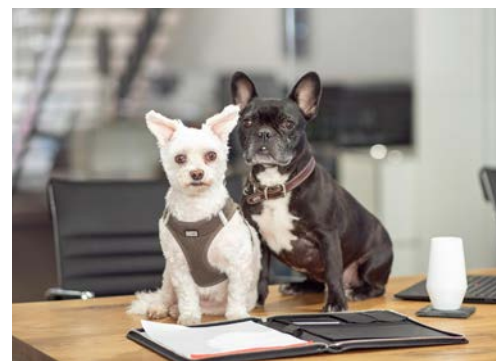
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**BELLA & RUBI**

SICHERHEITSDIENST

# 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 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



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

