

Gewerbeareal zu verkaufen



TOP Renditemöglichkeit! Tra-
ditionsreiches Gewerbeareal
in grenznaher Lage von
Erzingen zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



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
Mietübersicht	7
Grundstückübersicht & Grundrisse	8 – 12
Bilder	13 – 19
Was wir Ihnen bieten	20 – 21
Über uns / AGBs	22 – 23



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS



Teilweise denkmalgeschützte und historische Gewerbeimmobilie in Klettgau Erzingen aus dem ursprünglichen Jahr 1903 im Altbau sowie diversen An- und Neubauten aus den Folgejahrzehnten



Großzügiges Areal mit gesamt ca. 15.129 m² Hallen- und Lagerflächen



Gute Bausubstanz und regelmäßig gepflegte Flächen im gesamten Objekt; Forlaufende Sanierungsmaßnahmen wurden vom aktuellen Eigentümer stetig



Attraktives Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Werterhaltung der Gesamtimmobilie



7.000 m² Außenflächen zur Projektentwicklung von Wohn- oder Industriebau sowie 6.500 m² Rangier- und Außenflächen zur nachhaltigen Vermietung



Gute Gewerbeinfrastruktur vorhanden mit Laderampen für LKW, direkten Zufahrten für Kleintransporter und Stapler, hohe Decken für angenehme Logistik; Lastenaufzug in alle Geschosse und idealen Wendemöglichkeiten



Attraktive Lage in Erzingen mit einer guten Infrastruktur sowie der direkten Nähe zur Schweizer Grenze

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Großes Gewerbeareal mit ca. **28.000 m²**
Grundstücksfläche davon **Baulandreserve** mit ca.
7.000 m²; Entwicklung von Wohnraum, Gewerberaum
oder weiteren Nutzungen wird **kommunalpolitisch**
unterstützt



Insgesamt **ca. 15.129 m²** Hallen-, Lager,
Büro- und Produktionsflächen verteilt
auf eine **historische Gebäudestruktur**;
großzügige Hallenkonstruktionen **stützenfrei**
vorhanden (Teilflächen größer 3.000 m²)



Gute Mieterstruktur **mit sehr guter**
Bonität aus diversen Branchen; Bestands-
mieten bereits auf mittlerem Niveau **mit**
hohem Entwicklungspotenzial



Denkmalgeschützter Altbau; Abriss-
genehmigung liegt dennoch vor; Sanie-
rungen der Hallendächer sowie der
Elektrischen Hauptversorgung durchge-
führt; Brandmeldeanlage neu aufgebaut



Miete IST = ca. 400.000 € p.a. netto
Miete SOLL = ca. 800.000 € p.a. netto



Kaufpreis: 9.300.000 €

Courtage: 2.5 % zzgl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Traditionsreiches Gewerbeareal in grenznaher Lage von Erzingen zu verkaufen

Das zum Verkauf stehende Areal liegt in zentraler Lage mitten im Grenzort Erzingen. Dieses Gewerbeareal bietet dem neuen Eigentümer attraktive Renditemöglichkeiten und ist in 17 Hallen- und Gebäudeabteile unterteilt.

Das Areal erstreckt sich über insgesamt ca. 28.000 m² Fläche. Auf dem Grundstück befinden sich diverse Überbauungen, verteilt auf ebenerdige Hallenflächen sowie den imposanten, geschichtsträchtigen Altbau über 3 Etagen. Mit seiner malerischen Fassade erinnert dieser an die Zeiten der Textilfabrik Stehli, die lange Zeit als größter Arbeitgeber der Region bekannt war. Aus diesem Grund steht der Altbau unter Denkmalschutz – eine Neubauentwicklung wäre auch hier möglich, da eine gültige Abrissgenehmigung vorliegt.

Der Standort Klettgau-Erzingen war ursprünglich Produktions- und Lagerstätte zugleich und diente als logistischer Knotenpunkt, um zahlreiche Kunden zu beliefern. Noch heute lässt sich von der grenznahen Lage des Ortsteils Erzingen profitieren. Die Anbindung an die Schweiz sowie die gute Erreichbarkeit über das Straßennetz sind hierbei elementar. Warenlieferungen und -ausgänge können problemlos über diverse LKW-Rampen erfolgen. Die Flächen selbst sind durch große Tore und hohe Decken gut mit dem Stapler zugänglich. Ausreichende Traglasten für Böden und Decken sind ebenfalls gewährleistet. Die Flächen in den Obergeschossen des Altbaus sind bequem mit einem Lastenaufzug erreichbar und somit ebenfalls flexibel und ideal nutzbar.

Das Mietpotenzial dieser Immobilie ist hoch. Aktuell erzielt sie eine Jahresnettomiete (IST) von ca. 400.000 €, mit einem Potenzial für eine Jahresnettomiete (SOLL) von ca. 800.000 € oder mehr, in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung und Entwicklung des Areals. Dank der Vermietung an viele lokale Gewerbetreibende, die elementare Bestandteile ihres Betriebs auf dem Areal unterhalten, bestehen ausgezeichnete Ankermieter, die eine stabile IST-Miete gewährleisten.

Neben den bestehenden Flächen birgt das Areal zusätzlich ein enormes Maß an Entwicklungspotenzial auf seinen Freiflächen. Auf ca. 7.000 m² kann Wohnraum in Form von Doppel- oder Reihenhäusern geschaffen werden, was kommunalpolitisch sicher unterstützt wird, andere Projektentwicklungen, wie Einkaufsflächen in Kombination mit Kitas sind natürlich ebenfalls denkbar.

Dieses traditionsreiche und vielseitige Areal bietet nicht nur eine einzigartige Möglichkeit in ein Stück Geschichte zu investieren, sondern auch ein attraktives Renditepotenzial. Ein ideales Objekt für Kapitalanleger und Investoren. Für den operativen Betrieb ist aktuell 1 Vollzeitmitarbeiter als Facility Manager vor Ort, welcher bei Bedarf ebenfalls übernommen werden kann, um auch weiterhin einen reibungslosen Betrieb des Areals für den neuen Investor zu gewährleisten.



Technisch gesehen hat der aktuelle Eigentümer einige Investitionen getätigt. Die Dachflächen wurden fortlaufend saniert und instandgesetzt sowie die gesamte Elektrik nach Vorgaben des TÜVs überarbeitet und erneuert. Ebenfalls wurde eine ganzheitliche Brandmeldeanlage installiert, welche den aktuellen gesetzlichen Vorgaben entspricht.

Unser Fazit: Eine erstklassige Gelegenheit, eine ausgezeichnete Immobilie mit attraktiver Rendite und ungemeinem erweiterungspotenzial in grenznaher Lage von Erzingen zu erwerben.

MIETÜBERSICHT

MIETÜBERSICHT STAND 05.05.2025



Wohneinheit / Fläche	Fläche in m²	Kaltmiete		Zusatzinfo
		Ist	Soll	
Fläche 1 EG Hallenfläche	2.577,00	7.352,13 €	10.300,00 €	Ebenerdige Hallenonstruktion, aktuell vermietet an ein Logistikunternehmen
Fläche 2 EG Hallenfläche	384,00	1.268,40 €	1.500,00 €	Ebenerdige Hallenonstruktion, aktuell vermietet an ein Logistikunternehmen
Fläche 2 EG Hallenfläche	550,00	- €	2.200,00 €	Aktuell nicht vermietet
Fläche 3 + 5 EG Hallenfläche	2.038,00	7.130,20 €	8.150,00 €	Ebenerdige Hallenonstruktion, aktuell vermietet an ein Produktionsunternehmen
Fläche 4 + 6 EG Hallenfläche	1982,00	6938,75 €	7500,00 €	Aktuell vermietet: 2.778 m² an ein Produktionsunternehmen 1.904 m² an ein Produktionsunternehmen 200 m² an eine Reinigungsfirma 500 m² an ein Produktionsunternehmen
Bürofläche	38,8	213,40 €	300,00 €	
Kellerfläche	757,50	1893,75 €	2500,00 €	
EG Hallenfläche (Teilfläche 6)	2.604,00	2.800,00 €	3.000,00 €	
Fläche 7 + 200 m² aus Fläche 6 EG Hallenfläche	234,00	1.550,00 €	1.750,00 €	Aktuell Fix Vermietet an eine Reinigungsfirma
Fläche 8 Altbau Erdgeschoss	570,00	- €	2.500,00 €	Variabel an Logistikunternehmen vermietet, aktuell Leerstand; IST-Miete von Logistikunternehmen bei 1.995 € p.M.
Fläche 9+10 Altbau Erdgeschoss	1.225,00	3.850,00 €	5.000,00 €	Aktuell Fix Vermietet an ein Fliesenstudio
Fläche 11 Altbau Ergeschoss	85,00	775,00 €	1.000,00 €	Aktuell Fix Vermietet an ein Taxiunternehmen
Fläche 12 + 13 + 14 Altbau 1.Obergeschoss	1.965,00	- €	5.895,00 €	Aktuell nicht vermietet
Flächen 15 + 16 + 17 Altbau 2.OG	1.968,00	- €	5.895,00 €	Aktuell nicht vermietet
Fläche 18 Freiflächen	7.000,00	- €	10.500,00 €	Aktuell nicht genutzt, Potenzielle Wohnbaufläche für Projektentwiclung; Gemeinde befürwortet Bebauung
Flächen 19 + 20 Rangier- und Außenlagerfläche	6.500,00	- €	3.250,00 €	Aktuell nicht vermietet
Fläche 21 restliche Kellerflächen (nicht im Plan)	500,00	- €	1.000,00 €	Aktuell nicht vermietet
Total Fläche	30.978,30	—	—	
Total € p.M.	—	33.771,63 €	71.190,00 €	
Total € p.a.	—	405.259,56 €	854.280,00 €	

LAGEBESCHREIBUNG

Lagebeschreibung – Klettgau-Erzingen als attraktiver Gewerbestandort

Der Ortsteil Erzingen in der Gemeinde Klettgau liegt direkt an der Schweizer Grenze im Landkreis Waldshut und zählt zu den gefragtesten Gewerbestandorten der Region. Die strategisch günstige Lage bietet exzellente Voraussetzungen für Unternehmen aus Logistik, Produktion, Handwerk und Handel wie z.B. den überregionalen Firmen Bucher und H-Bau/Pohlcon

Über die B34 sowie die nahe A98 ist eine schnelle Anbindung an die regionalen Zentren sowie in die Schweiz gewährleistet. Der Bahnhof Erzingen (Baden) bietet zudem grenzüberschreitende Zugverbindungen, u. a. nach Zürich und Basel.

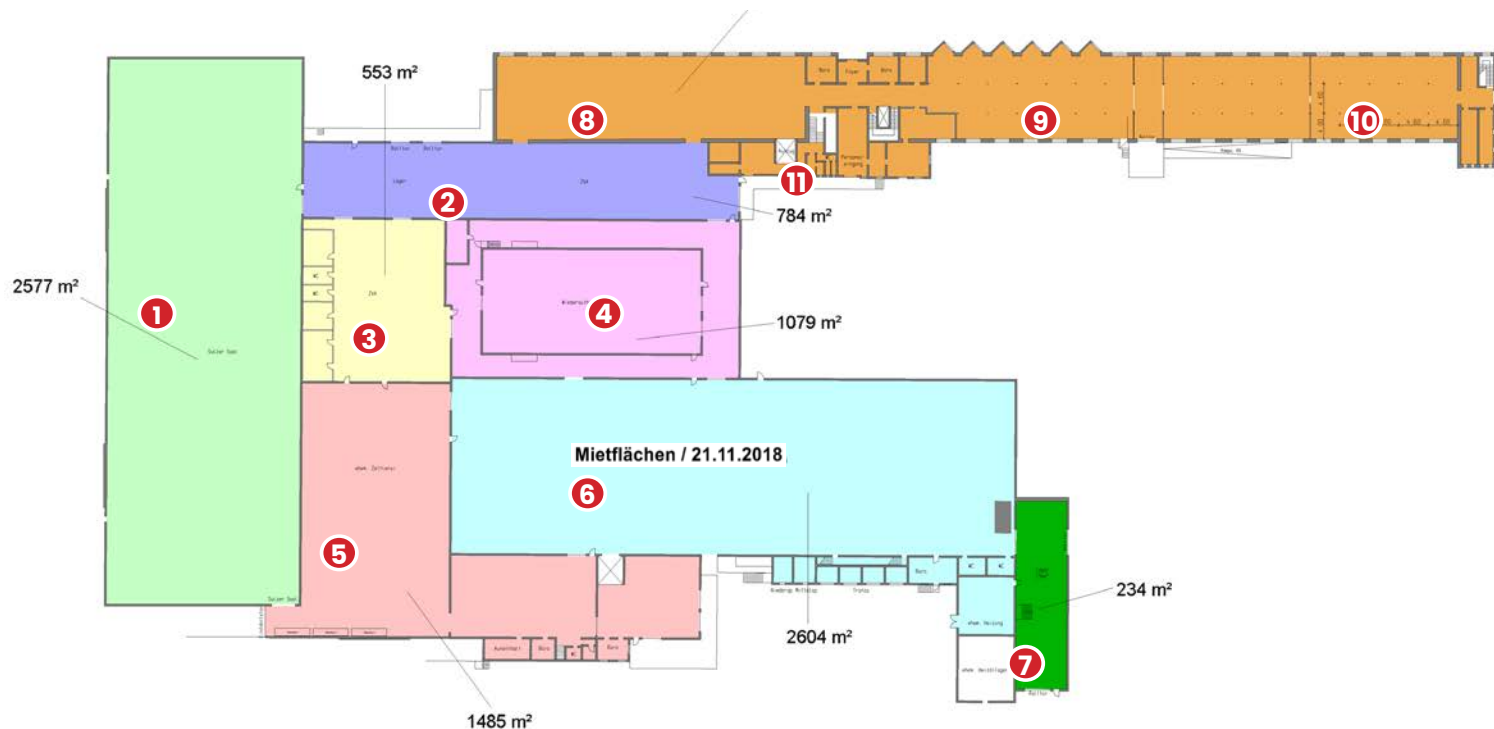
Die wirtschaftsstarke Grenzlage, hohe Kaufkraft in der Region sowie eine unternehmensfreundliche Verwaltung machen Erzingen zu einem idealen Standort für Investoren und Gewerbetreibende mit Blick auf

FLÄCHENÜBERSICHT

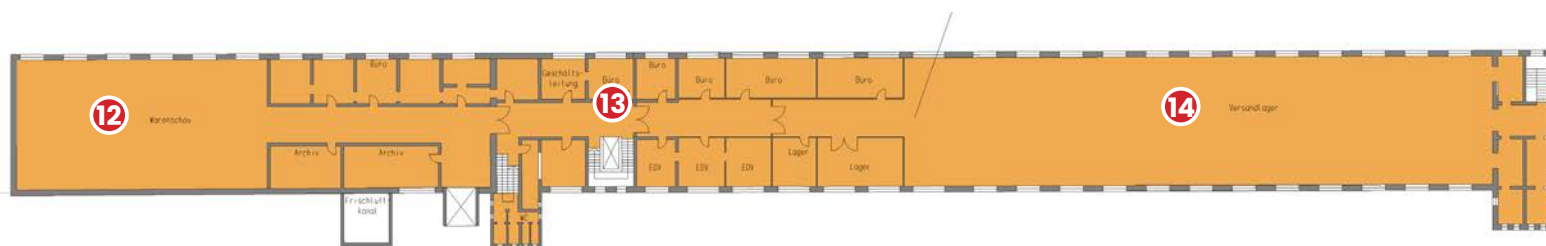


-  = **Park- und Rangierfläche; Fläche 19 in Mietaufstellung**
-  = **Außenflächen des Areals; Fläche 20 in Mietaufstellung**
-  = **Baufläche für Projektentwicklung von Wohnraum; Fläche 18 in Mietaufstellung**

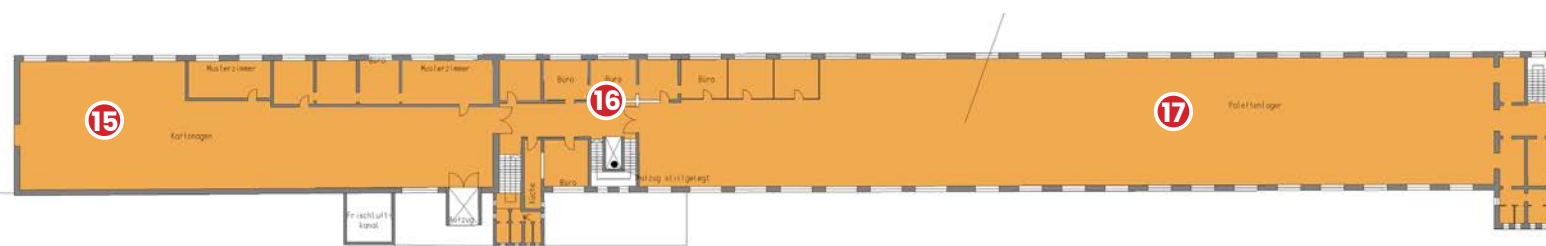
GRUNDRISS EG



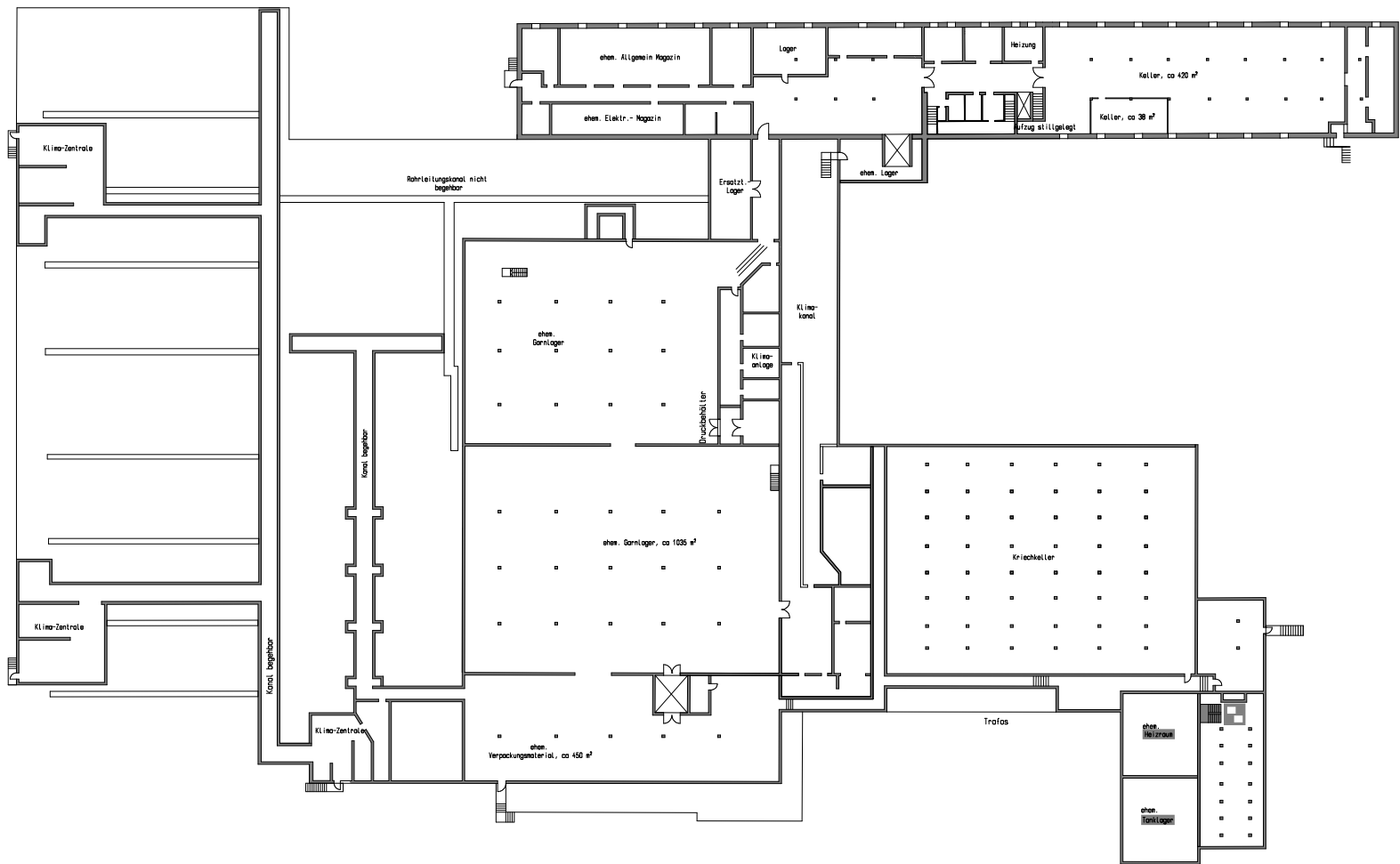
GRUNDRISS 1. OG



GRUNDRISS 2. OG



GRUNDRISS UG





















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



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.



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“).



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.



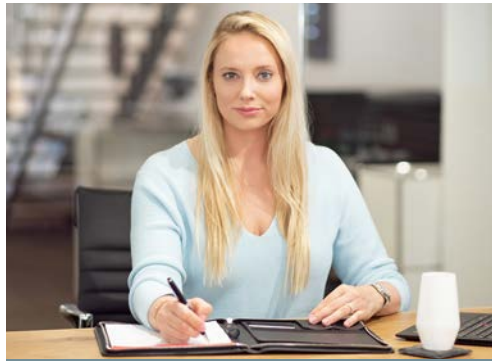
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



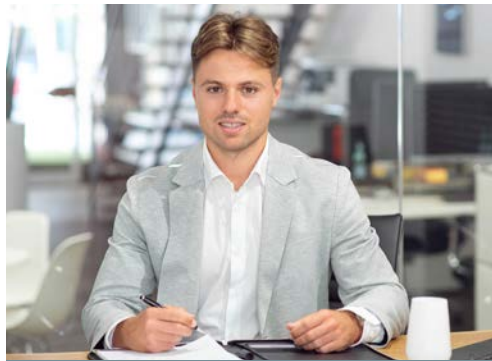
LEON KESSLER

MARKETING & VERKAUF



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



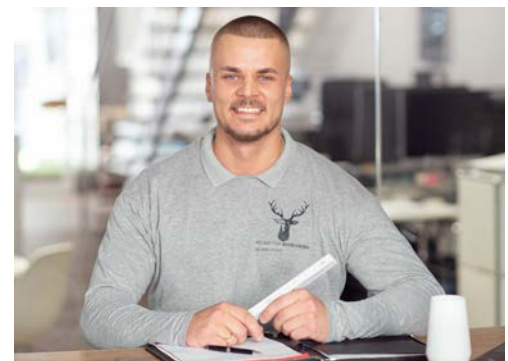
DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



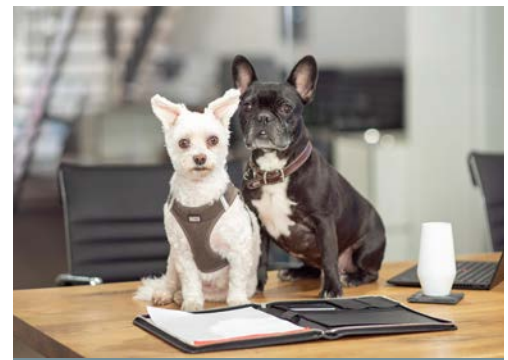
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



WOJCIECH KACZMARCZYK

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 Checklisten-basierten 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

