Gewerbefläche zu vermieten

Exklusive Gewerbefläche

in Top Lage von Waldshut

zu vermieten

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
Bilder EG	8 - 9
Grundriss	10
Bilder 1.OG	11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns & AGB's	14 - 15

HIGHLIGHTS

- Premiumlage in direkter Nähe zur renommierten Kaiserstraße, optimal für hohe Sichtbarkeit und beste Kundenfrequenz
- Stilvolle, großzügige Gewerbeeinheit auf zwei Ebenen mit exklusivem Ambiente und vielseitiger Nutzbarkeit
- Klimatisierte Räumlichkeiten mit hochwertigen Oberflächen und modernem Lichtkonzept
- Umfangreiche Modernisierung im Gange: Neue Fenster in hochwertiger Ausführung werden aktuell eingebaut
- Maximale Nutzungsmöglichkeiten: Perfekt als Flagship-Store, Showroom, Kanzlei, Galerie, Studio oder Praxis
- Beste Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter durch zahlreiche öffentliche Parkplätze und ein modernes Parkhaus in unmittelbarer Nähe
- Repräsentativer Eingangsbereich mit heller Verglasung – perfekt für eine stilvolle Markenpräsenz.

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

Zwei Etagen: Erdgeschoss mit **ca. 121 m²** und 1. Obergeschoss mit **ca. 62 m²** – flexibel nutzbar.

Bevorzugte Innenstadtlage in Parallelstraße zur Kaiserstraße, **perfekte Sichtbarkeit und Kundennähe.**

350 € Nebenkostenvorauszahlungen; Strom und Wasser werden mit den Versorgern **selbst** abgerechnet

Öffentliche Stellplätze direkt an der Straße, zusätzlich **großes Parkhaus** fußläufig erreichbar, bequem für Kunden und Mitarbeiter.

Ideal zur Unternehmenspräsentation – zentrale Lage und hochwertige Erscheinung schaffen Sichtbarkeit und Markenwirkung.

Mietpreis: **4.200 € Netto-Kaltmiete p.M.**

Courtage: **2 Monatsmieten** kalt zzgl. 19% MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Exklusive Gewerbefläche in Top Lage von Waldshut zu vermieten

Diese außergewöhnlich repräsentative Gewerbeimmobilie befindet sich in einer der besten Innenstadtlagen von Waldshut, nur wenige Schritte entfernt von der Kaiserstraße. Die elegante Einheit vereint moderne Architektur mit stilvoller Ausstattung und bietet eine inspirierende Atmosphäre für anspruchsvolle gewerbliche Konzepte. Hier treffen urbanes Lebensgefühl, Exklusivität und Funktionalität in idealer Weise aufeinander.

Mit ihrer großzügigen Fläche, verteilt auf Erdgeschoss und erstes Obergeschoss, ermöglicht diese Immobilie verschiedenste Nutzungskonzepte. Sie eignet sich sowohl für Einzelhändler mit Premiumanspruch als auch für Praxisgemeinschaften, Showrooms, Studios oder Büros, die Wert auf eine zentrale Lage und eine ansprechende Umgebung legen. Durch ihre offene Raumstruktur lassen sich sowohl repräsentative Empfangsbereiche als auch diskrete Arbeitszonen realisieren – angepasst an individuelle Anforderungen.

Ein besonderes Highlight ist die modernisierte Ausstattung: Neue, energetisch hochwertige Fenster sorgen für optimalen Lichteinfall und ein angenehmes Raumklima. Ergänzt wird dies durch eine leistungsstarke Klimaanlage, die für komfortable Temperaturen zu jeder Jahreszeit sorgt. Die stilvolle Ausstattung mit modernen Bodenbelägen, hochwertigen Einbauten und einem durchdachten Lichtkonzept unterstreicht den gehobenen Anspruch der Immobilie.

Derzeit wird die Einheit als moderner Friseursalon betrieben und präsentiert sich in einem exzellenten Zustand. Die Räumlichkeiten sind hell, großzügig geschnitten und vermitteln durch ihre klare Linienführung ein offenes, freundliches Ambiente. Die massive Bauweise gewährleistet nicht nur Schallschutz, sondern auch Wertbeständigkeit – ein bedeutender Faktor für langfristig orientierte Mieter.

Die Kombination aus eleganter Architektur, technischer Ausstattung auf aktuellem Stand und Top-Lage im Herzen von Waldshut macht diese Immobilie zu einem absoluten Highlight im regionalen Markt. Eine Investition in diese Fläche bedeutet nicht nur Raum zu mieten, sondern ein Umfeld zu schaffen, das Image, Marke und Identität wirkungsvoll unterstützt.

Unser Fazit: Diese exklusive Gewerbefläche ist eine echte Rarität auf dem regionalen Markt. Sie vereint Premiumlage, stilvolles Ambiente und hohe Flexibilität in einem einzigartigen Objekt. Eine ideale Gelegenheit für Unternehmer mit Anspruch, die ihr Geschäftsmodell auf ein neues Niveau heben wollen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und sichern Sie sich diese Top-Adresse in Waldshut.

LAGE
BESCHREIBUNG

Waldshut – die Pulsader des Hochrhein!

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Waldshut. In direkter Nähe zur Kaiserstraße gelegen, bietet sie die perfekte Balance zwischen Sichtbarkeit, Kundennähe und diskreter Erreichbarkeit. Die Parallelstraße ist geprägt von etablierten Geschäften, Cafés, Praxen und Dienstleistern und wird täglich von einer hohen Frequenz an Laufkundschaft besucht. In unmittelbarer Umgebung stehen zahlreiche öffentliche Stellplätze zur Verfügung, die durch ein modernes, großzügiges Parkhaus ergänzt werden. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Adresse bequem erreichbar. Die zentrale Lage garantiert kurze Wege für Kunden, Mitarbeiter und Lieferanten. Waldshut selbst bietet als Kreisstadt ein vitales wirtschaftliches und soziales Umfeld mit hoher Kaufkraft, urbaner Infrastruktur und direkter Nähe zur Schweiz – ein klarer Standortvorteil für alle grenzüberschreitend tätigen Gewerbetreibenden.

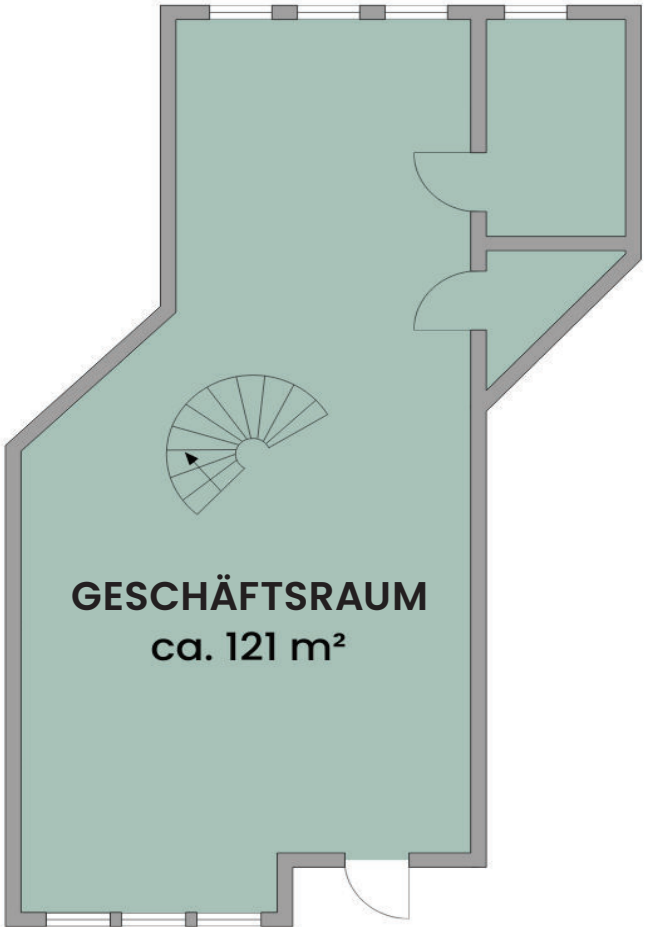
SALON RAUSCH

Herrenstraße

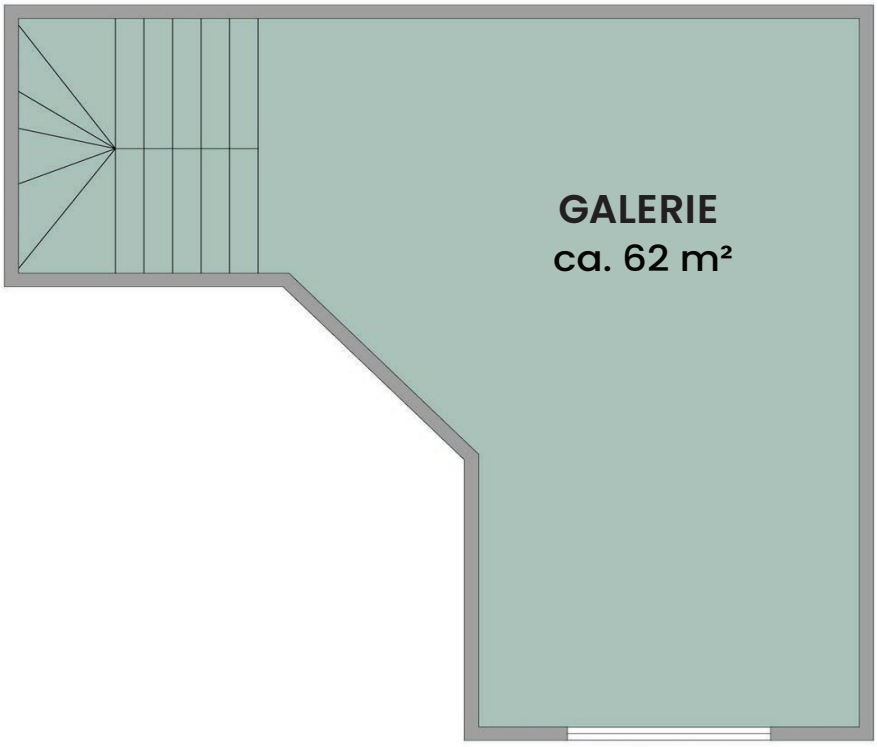
IMPRESSION
D'HIER &
D'AUJOURD'HUI
CREATION

GRUNDRISSE

EG



1.OG



* Grundriss nicht Maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

1. OG

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

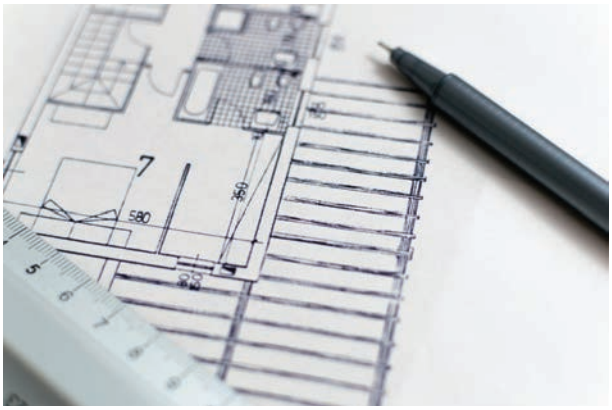
Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.

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 Instandhaltungsstaus 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.**

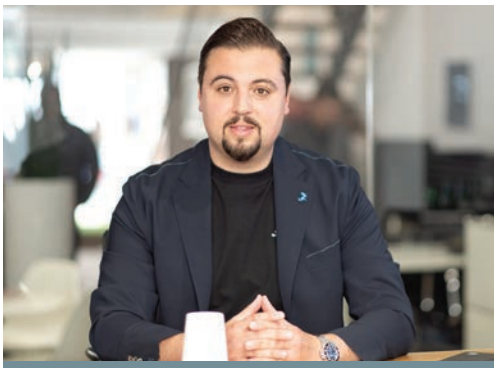
Bauherrenberatung

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

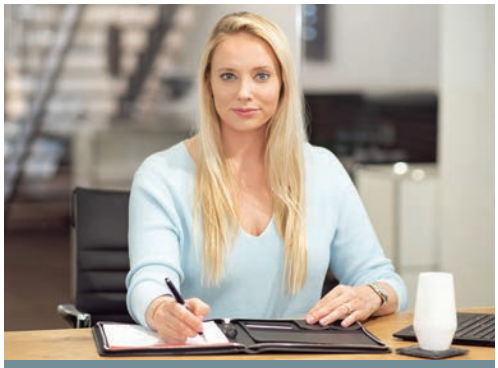
UNSER TEAM
PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.

DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN

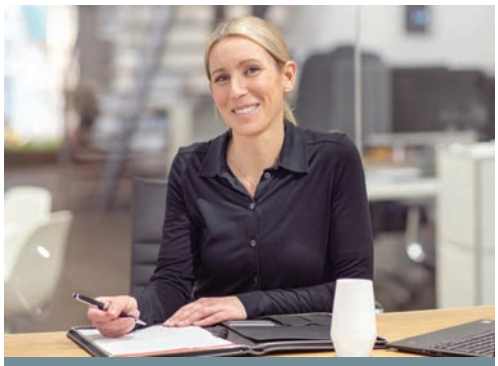
BERNAHRD KÜBLER
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN

LEON KESSLER
IMMOBILIENMAKLER

DOMINIK KÖNIG
IMMOBILIENMAKLER

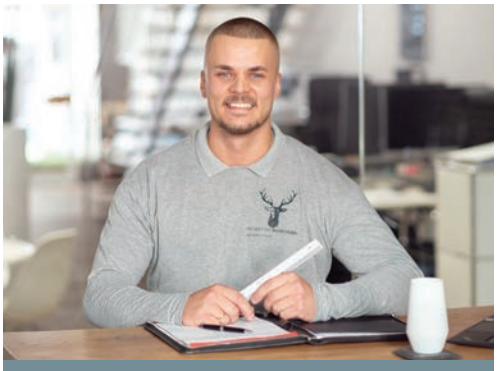


MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB

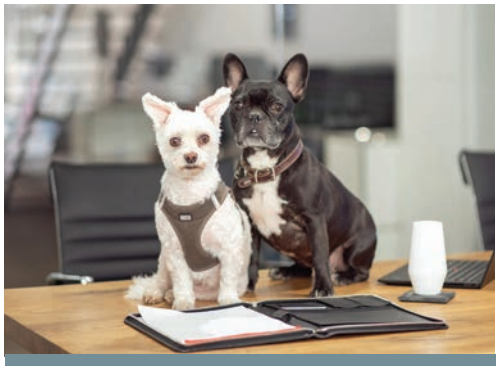
NICLAS FURGER
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG

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 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 Exposéeinsicht. 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