

Ladenfläche zu vermieten



Gepflegte Ladenfläche in guter  
Lage von Tiengen zu vermieten



**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   |
| Bilder                 | 8 – 9   |
| Was wir Ihnen bieten   | 10 – 11 |
| Über uns & AGB's       | 12 – 14 |



## HIGHLIGHTS



Helle, freundliche Räume mit klarer Struktur – ideal für eine individuelle Innenraumgestaltung



Teil eines charmanten Wohn- und Geschäftshauses mit historischem Flair



Zahlreiche öffentliche Parkplätze befinden sich direkt vor dem Objekt – ideal für Kunden und Besucher



Die große Fensterfront sorgt für hervorragende Sichtbarkeit und vielfältige Werbemöglichkeiten



Vielseitig nutzbar – ideal geeignet für Einzelhandel, Büro, Praxis oder kreative Konzepte



Bei Bedarf lässt sich eine kleine Küche ohne großen Aufwand einrichten, da die Leitungen und Anschlüsse schon gelegt sind



Frisch sanierte Ladenfläche mit neuem WC – sofort bezugsfertig und in einem gepflegten Zustand



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Moderne, frisch sanierte Fläche mit **ca. 60 m<sup>2</sup>**, neu gestrichen und mit modernem WC ausgestattet



**Zentrale Lage in Tiengen, direkt am Marktplatz** mit guter Sichtbarkeit und Kundennähe



**150 € Nebenkostenvorauszahlungen; Strom und Wasser** werden mit den Versorgern **selbst** abgerechnet



**Öffentliche Stellplätze** direkt vor dem Objekt, bequem für Kunden und Mitarbeiter



Ideal zur **Unternehmenspräsentation** – die zentrale Lage schafft **Sichtbarkeit und Markenwirkung**



**Mietpreis: 900 € Netto-Kaltmiete p.M.**

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



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Gepflegte Ladenfläche in guter Lage von Tiengen zu vermieten

Die Immobilie befindet sich direkt am Marktplatz in Tiengen, in zentraler und gut frequentierter Lage, und liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses. Mit einer Gesamtfläche von circa 60 m<sup>2</sup> bietet sie gute Voraussetzungen für verschiedene gewerbliche Nutzungskonzepte, ob als Einzelhandelsfläche, Büro, Dienstleistungsbetrieb oder kleine Praxis für freiberufliche Tätigkeiten.

Sie wurde frisch saniert und befindet sich in einem ordentlichen, zeitgemäßen Zustand. Die Wände wurden gestrichen, das WC erneuert und entspricht modernen Anforderungen. Die große Fensterfront zur Straßenseite sorgt für ein helles Raumgefühl und ermöglicht eine gute Sichtbarkeit für Passanten und Kunden – ein besonderer Vorteil für Nutzungen mit Laufkundschaft oder Schaufensterbedarf.

Die offene Raumstruktur erlaubt eine flexible Nutzung und individuelle Gestaltung. So lässt sich die Fläche mit überschaubarem Aufwand an unterschiedliche Bedürfnisse anpassen, sei es für einen Verkaufsraum mit Thekenbereich, ein funktionales Büro oder einen offenen Beratungs- oder Kreativbereich. Damit eignet sich das Objekt besonders für kleinere Unternehmen oder Selbstständige, die eine solide und gut erreichbare Lage suchen.

Das direkte Umfeld überzeugt durch eine gute Erreichbarkeit und eine gewachsene Infrastruktur. In der Nähe befinden sich verschiedene Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Gastronomien, die für eine lebendige Umgebung sorgen. Durch die Lage nahe der Tiengener Altstadt profitiert das Objekt von einer soliden Kundenfrequenz und kurzen Wegen.

Bus- und Bahnanschlüsse sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Direkt vor dem Objekt stehen öffentliche Parkplätze zur Verfügung, weitere Parkmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung.

Die Fläche steht derzeit leer und kann kurzfristig übernommen werden. Durch den gepflegten Zustand sind keine Arbeiten erforderlich, sodass ein schneller Start am neuen Standort problemlos möglich ist.



**Unser Fazit:** Diese Ladenfläche vereint die wichtigsten Voraussetzungen für einen funktionalen und gut erreichbaren Geschäftsstandort. Eine zentrale Lage mit guter Sichtbarkeit, gepflegte Ausstattung, flexible Raumstruktur und sofortige Verfügbarkeit machen sie zu einer guten Option für verschiedene Nutzungsarten. Besonders geeignet ist die Fläche für Einzelunternehmer, kleinere Agenturen, Startups oder Dienstleister, die Wert auf ein ordentliches Erscheinungsbild und eine praktische Lage im Stadtgebiet von Tiengen legen. Eine gute Gelegenheit, sich in zentraler Lage einen passenden Standort für die eigene Geschäftstätigkeit zu sichern.

## LAGE

# BESCHREIBUNG

### Tiengen – Gewerbenutzung in urbanem Umfeld mit historischem Flair

Die Ladenfläche befindet sich in guter Lage nahe der Tiengener Altstadt, einem belebten Stadtteil von Waldshut-Tiengen mit solider Kundenfrequenz, verschiedenen Geschäften, Cafés und Dienstleistern in der Umgebung. Die Nähe zur Fußgängerzone sorgt für eine gute Sichtbarkeit und schafft passende Voraussetzungen für Einzelhandel, Büro oder Dienstleistung.

Öffentliche Parkplätze befinden sich direkt vor dem Objekt, ebenso sind Haltestellen des Nahverkehrs in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof Tiengen liegt fußläufig entfernt. Auch die gute Anbindung an die B34 sowie die Nähe zur Schweizer Grenze tragen zur Attraktivität des Standorts bei – sowohl für Kunden als auch für Mitarbeitende.











# 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

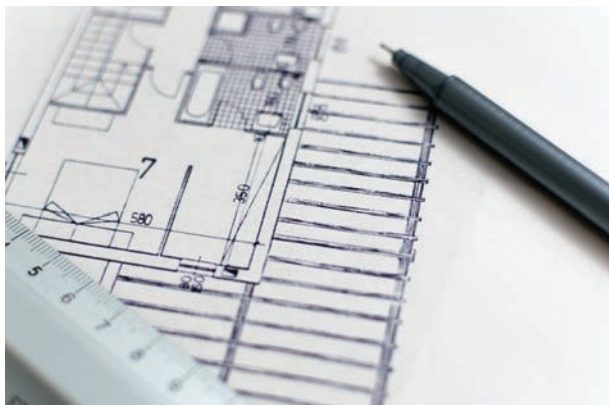
Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



## 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.



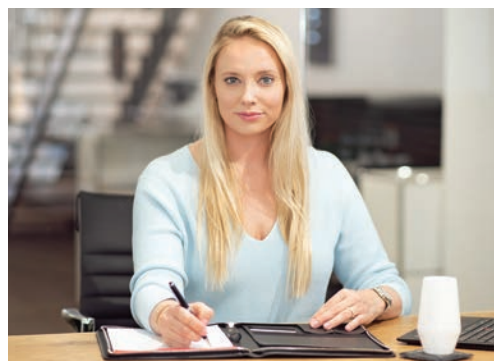
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**BERNAHRD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



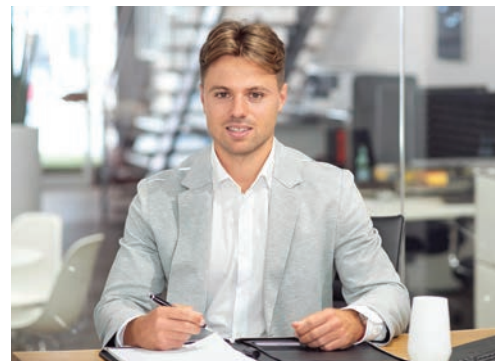
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



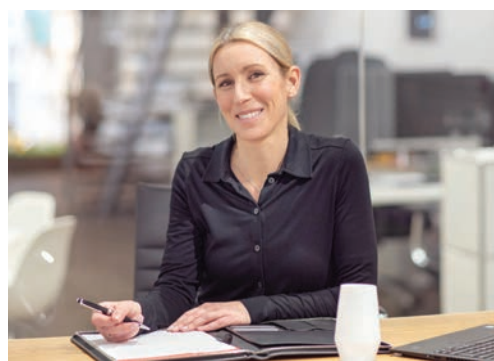
**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



**DOMINIK KÖNIG**

IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



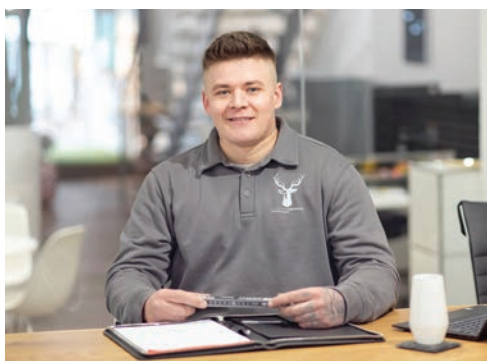
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



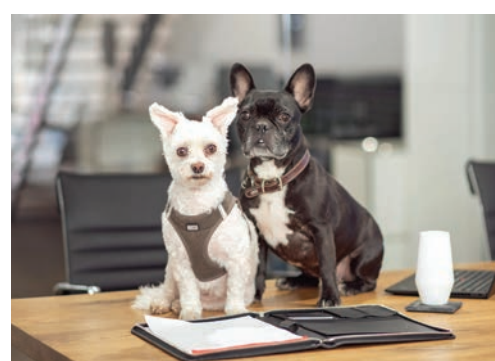
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**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](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 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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

