

Gewerbefläche zu vermieten



Moderne Gewerbefläche
in Top Lage von Tiengen
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 Tiengener Fußgängerzone, 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



Dank vieler öffentlicher Parkplätze und einer optimalen Nahverkehrsanbindung ist die Tiengener Fußgängerzone bequem für Kunden und Mitarbeiter erreichbar



Repräsentativer Eingangsbereich mit heller Verglasung – perfekt für eine stilvolle Markenpräsenz.



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Großzügige Präsentationsflächen mit **ca. 413 m²** verteilt **über 2 Ebenen**



Bevorzugte Innenstadtlage in Tiengener Fußgängerzone, **perfekte Sichtbarkeit und Kundennähe.**



400 € 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: 3.100 € Netto-Kaltmiete p.M.

Courtage: 2 Monatsmieten kalt zzgl. 19% MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Exklusive Gewerbefläche in Top Lage von Tiengen zu vermieten

Diese außergewöhnlich repräsentative Gewerbefläche befindet sich in einer der begehrtesten Innenstadtlagen von Tiengen – direkt am oberen Zugang zur Fußgängerzone. Die Einheit besticht durch ihre gelungene Verbindung aus moderner Architektur und stilvoller Ausstattung und schafft ein inspirierendes Umfeld für anspruchsvolle gewerbliche Nutzungskonzepte. Hier vereinen sich urbanes Lebensgefühl, Exklusivität und Funktionalität auf harmonische Weise.

Mit ihrer großzügigen Fläche, die sich über Erdgeschoss und erstes Obergeschoss erstreckt, bietet die Gewerbefläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich gleichermaßen für Einzelhändler mit Premiumanspruch wie auch für Showrooms, Studios oder Büros, die Wert auf eine zentrale Lage und ein repräsentatives Umfeld legen. Dank der offenen Raumgestaltung lassen sich sowohl einladende Empfangsbereiche als auch zurückgezogene Arbeitszonen flexibel realisieren – individuell abgestimmt auf die jeweiligen Anforderungen.

Ein besonderes Highlight bildet die modernisierte Ausstattung: Neue, energieeffiziente Fenster sorgen für hervorragende Lichtverhältnisse und ein angenehmes Raumklima. Ergänzt wird dies durch eine leistungsstarke Klimaanlage, die ganzjährig für Komfort sorgt. Hochwertige Bodenbeläge, moderne Einbauten und ein durchdachtes Beleuchtungskonzept betonen den exklusiven Charakter der Einheit.

Aktuell wird die Fläche als hochwertiges Modegeschäft genutzt und präsentiert sich in einem exzellenten Zustand. Helle, offen geschnittene Räume mit klarer Linienführung schaffen ein freundliches und zugleich professionelles Ambiente. Die massive Bauweise gewährleistet nicht nur optimalen Schallschutz, sondern auch langfristige Wertbeständigkeit – ein entscheidender Vorteil für nachhaltig orientierte Mieter.

Die gelungene Kombination aus eleganter Architektur, moderner technischer Ausstattung und erstklassiger Innenstadtlage macht diese Gewerbefläche zu einem echten Highlight am regionalen Markt. Eine Investition in diese Fläche bedeutet nicht nur Raum zu mieten, sondern ein Umfeld zu schaffen, das Image, Marke und Identität nachhaltig stärkt.



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 Tiengen.

LAGE BESCHREIBUNG

Tiengen – das lebendige Zentrum am Hochrhein!

Die angebotene Gewerbefläche befindet sich in zentraler Lage von Tiengen, dem traditionsreichen Stadtteil der Doppelstadt Waldshut-Tiengen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine attraktive Mischung aus Einzelhandelsgeschäften, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsbetrieben aus und profitiert von einer hohen Passantenfrequenz. Dank der unmittelbaren Nähe zur historischen Altstadt mit ihrem charmanten Stadtkern bietet der Standort eine ansprechende Kombination aus urbanem Flair und regionalem Charakter.

Zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in der direkten Umgebung und gewährleisten eine bequeme Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – der Bahnhof Tiengen (Hochrhein) liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Verbindungen Richtung Waldshut, Basel und Schaffhausen.

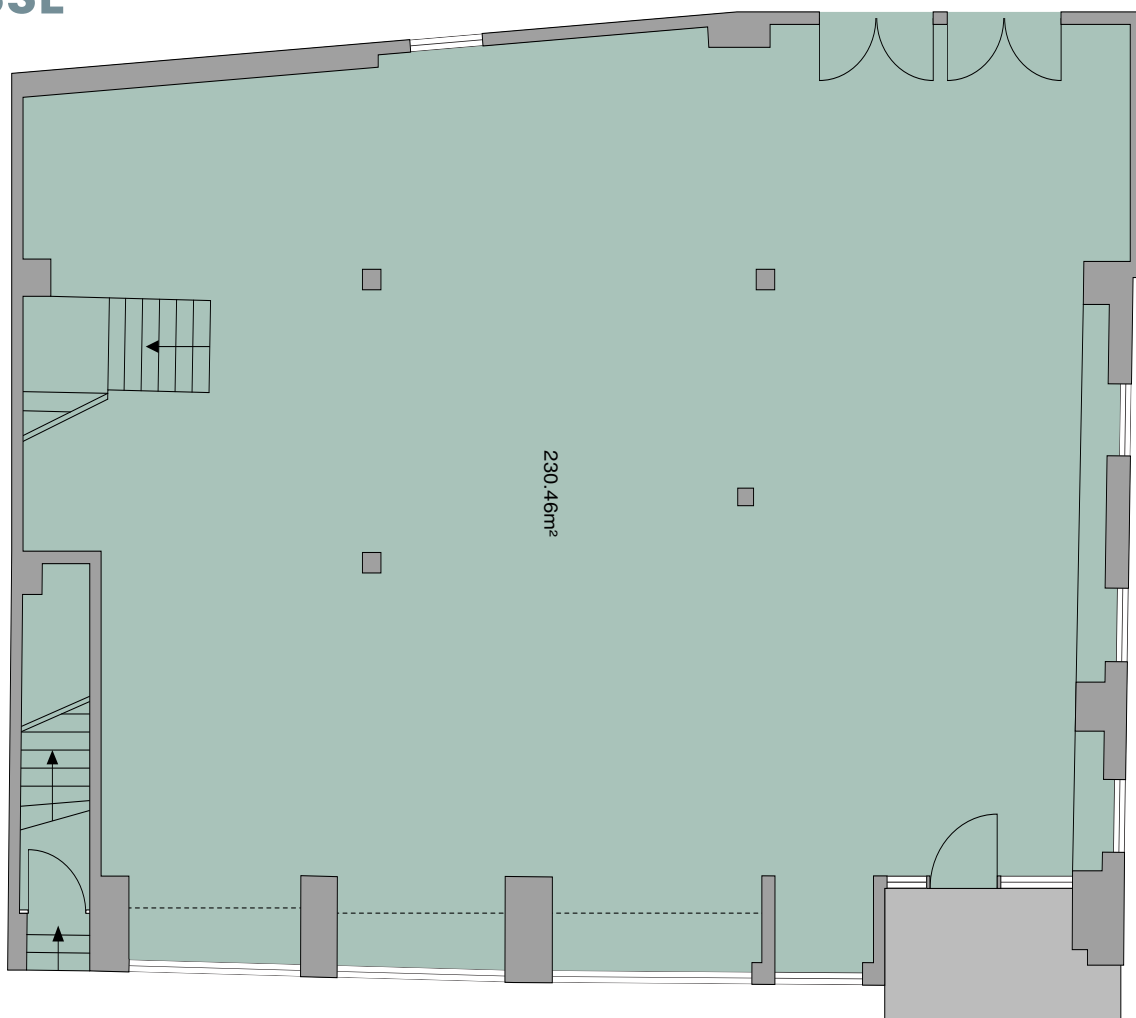
Mit seiner gewachsenen Infrastruktur, der Nähe zur Schweizer Grenze und seiner starken regionalen Wirtschaftsstruktur bietet Tiengen ideale Voraussetzungen für Gewerbetreibende, die von einem lebendigen Umfeld mit hoher Kaufkraft und guter Erreichbarkeit profitieren möchten.



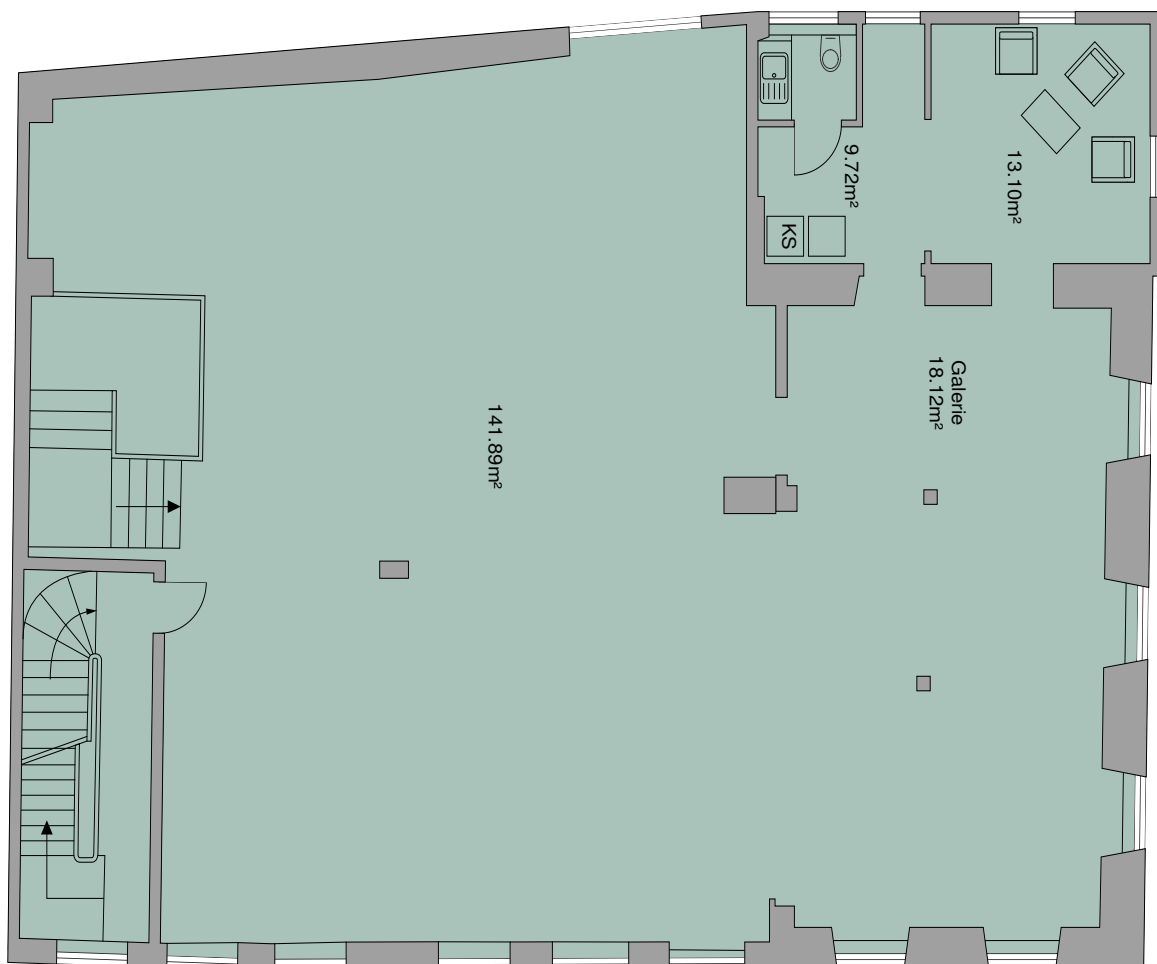




EG



1.OG



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



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.



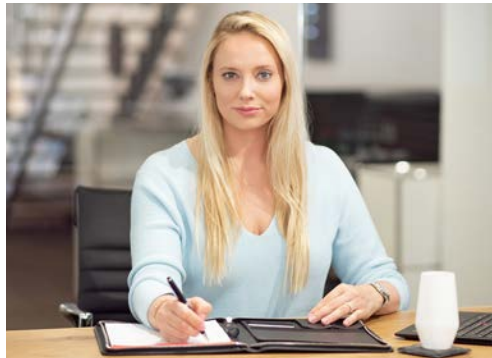
DAVIDE ROSATO

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



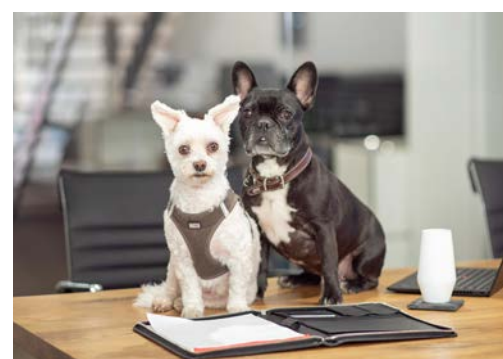
KAZIMIERZ MROCZKA

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 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

