

Gewerbeareal zu verkaufen



Vielseitiges Gewerbeareal über
2 Flurstücke; praktisch getrennt
oder als lukratives Paket
zu verkaufen



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
Übersicht Flurstücke	7
Übersicht Anlage	8 - 9
Bilder	10 - 27
Was wir Ihnen bieten	28 - 29
Über uns / AGB's	30- 31



HIGHLIGHTS



Großzügiges Areal mit insgesamt 2 Flurstücken und einer Grundfläche von 6.704 m²



Grenzenlose Möglichkeiten – Büro, Lager, Produktion und ein vermietetes Fitnessstudio mit 540 m² zur potenziellen Unterstützung der Investition



Ca. 2.500 m² umliegende Außenflächen vorhanden



Gute Bausubstanz, moderater Instandhaltungssatz und ideale Gewerbenutzung



Funktionale Gebäudetechnik – nachhaltiger Gebäudebetrieb



Ideale Raumnutzung durch Zwischendecken in den Hallenflächen



Gute Lage mit guter Verkehrsanbindung und Nähe zur Schweizer Grenze



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Großzügiges Areal über **zwei Flurstücke** verteilt im beliebten **Gewerbegebiet Degernau**; attraktive Lage aufgrund der **Nähe zur Schweiz** sowie schneller Anbindung zur B314



Insgesamte Grundfläche erstreckt sich über **ca. 6.704 m²**, bei einem Teilkauf würde die Grundstücksgrenze **entsprechend der Hallengrenze** angeglichen werden



Ca. 200 m² Büroflächen sorgen für ausreichenden Raum für **diverse Verwaltungstätigkeiten**



Großflächige Hallenflächen mit **ca. 2.505 m²** auf Flurstück 106 und **ca. 1.325 m²** auf Flurstück 104 sorgen für ausreichend Entfaltungspotenzial für **jegliche Nutzungsform**



Zusätzliche **540 m²** vermietete Fitnessstudiofläche auf Flst. 104 sorgen für eine **ideale Unterstützung** des Investments



Kaufpreise:

Flst. 104: 995.000 €

Flst. 106: 1.649.000 €

Courtage: 2.98 % inkl. gesetzl. MwSt.

DAS ABIFOR AREAL – EIN STANDORT MIT POTENTIAL!

Das Areal des renommierten Entwicklers für thermoplastische Schmelzklebstoffe in bester Gewerbelage von Degernau.

Auf den insgesamt 2 Flurstücken mit einer Grundfläche von 6.704 m² befinden sich mehrere hochwertige Gebäude. Neben großzügigen Lager- und Produktionshallen, befinden sich auch gepflegte Büroflächen sowie großzügige Außenflächen auf diesem Areal. Weiterhin wird ein Teil einer der Hallen an ein im Wutachtal bekanntes Fitnessstudio vermietet.

Eine sehr gute LKW Erschließung mit ausreichend Rangier- und Parkmöglichkeiten bieten dem zukünftigen Eigentümer ausreichend Platz. Die Deckenhöhe der zwischenüberdachten Lagerstätten bietet zudem die Möglichkeit einer modernen und übersichtlichen Logistik. Der gute Zustand der Lager- und Produktionshallen spiegelt sich auch in den gepflegten Büroflächen wider, sodass Produktion und Lager gemeinsam mit den zugehörigen Büroflächen an einem zentralen Ort zusammengefasst werden können. Abgerundet wird das Areal zusätzlich durch die großzügigen Außenflächen. Das Fitnessstudio ist ein renommierter Partner im Wutachtal und kann eine Investition durch die Mieteinnahmen angenehm unterstützen.

Hier gilt: Ob Eigennutzer oder Investor – das “Abifor Areal” ist ein Standort mit Potential!

DIE GRUNDSTÜCKE BESTE GEWERBELAGE IN DEGERNAU

Die gesamt 2 Flurstücke teilen sich dabei wie folgt auf:

- Flurstück 106 total 3.619 m² GF; ca. 2.146 m² überbaut
- Flurstück 104 total 3.085 m² GF; ca. 1.414 m² überbaut

Das Objekt befindet sich in den unteren Mühlewiesen 6-8 im Gewerbegebiet von Degernau. Die großen Hofflächen und Zufahrten ermöglichen einen idealen Rangierverkehr und vereinfachen Wareneingänge sowie Warenausgänge via LKW oder Transporter. Die Gebäude an sich sind in einem gepflegten Zustand und wurden ursprünglich 1972 in massiver Bauweise bzw. Stahlträger-, Stützen-, Unterzugskonstruktion errichtet. Die Dächer sind Satteldachkonstruktionen mit Blechpanelen. In den Innenflächen wurden für den Tageslichteinfall Kunststofffenster mit Industrieverglasung verbaut, die Rolltore wurden als Deckensektionaltore ausgeführt. Die Bodenbeläge in den Hallen sind aus Industriebeton, in den Sozialräumen befinden sich Fliesen, das Fitnessstudio wurde weitestgehend mit Laminat und Fliesen ausgelegt.



DIE GEBÄUDETECHNIK

FUNKTIONALES KONZEPT

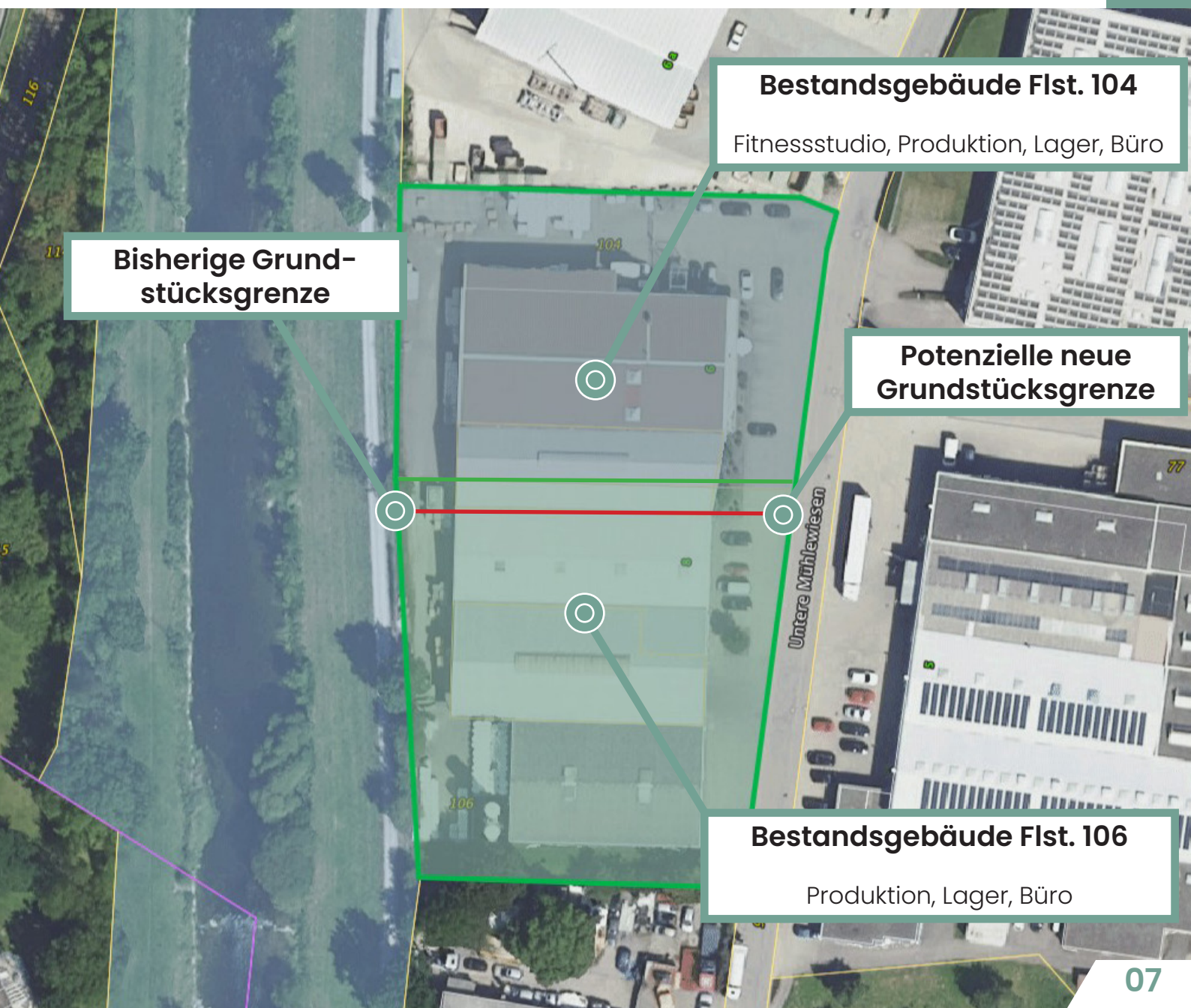
Guter Stand der Anlagentechnik auf dem Areal.

Die Bestandsgebäude basieren auf einem funktionalen und pragmatischen Konzept zur Gebäudetechnik, welches einen effizienten Betrieb des Areals ermöglicht:

Die Wärmeerzeugung erfolgt auf unterschiedliche Weisen. Das Hauptheizgerät basiert auf einer Gasheizzentrale mit Flachheizkörpern bzw. einer Warmluftheizung. Einzeln sind in den Büroräumen auch noch Nachtstromspeichergeräte verbaut. Die Warmwassererzeugung erfolgt teilweise mit Gasbrauchwasserwärmern sowie mit einem zentralen WW-Boiler in Kombination mit der Heizanlage.

Sämtliche Gebäude werden ausschließlich manuell über die Öffnung von Fenstern und Türen belüftet, es sind keine Lüftungsanlagen oder -geräte zur reinen Lüftung vorhanden. Eine Klimatisierung der Flächen ist nicht vorhanden.

Sanitäreanlagen sowie Elektrik entsprechen den aktuellen Anforderungen und sind in einem technisch ordentlichen Zustand.



Produktionshalle

Produktion und Büro mit ca. 795 m²

Potenzielle neue
Grundstücksgrenze

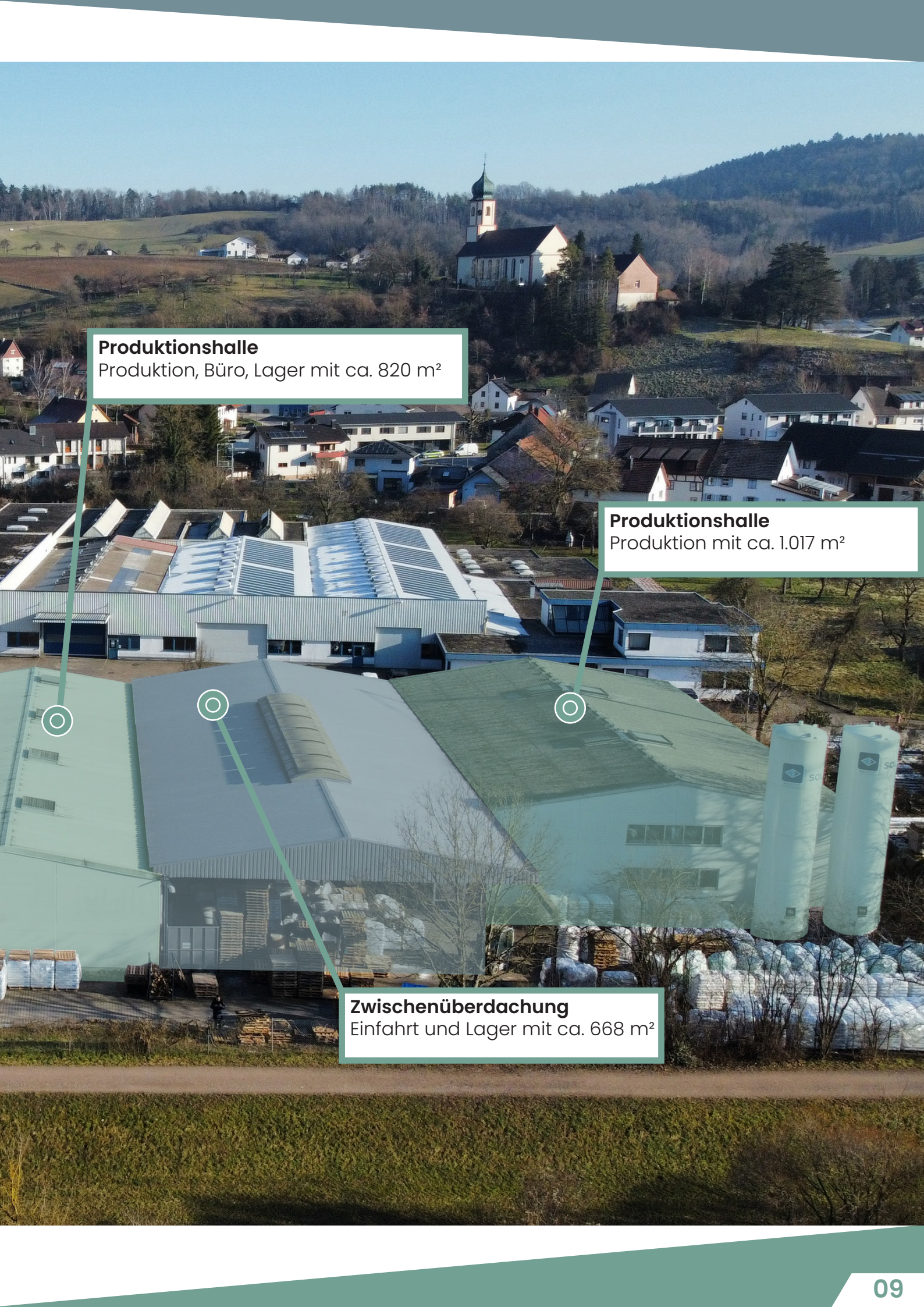
Fitnessstudio

Fitnessstudio mit ca. 540 m²

Zwischenüberdachung

Lager und Büro mit ca. 530 m²

Bisherige Grund-
stücksgrenze



Produktionshalle

Produktion, Büro, Lager mit ca. 820 m²

Produktionshalle

Produktion mit ca. 1.017 m²

Zwischenüberdachung

Einfahrt und Lager mit ca. 668 m²

GEWERBEHALLEN FLURSTÜCK 106













GEWERBEHALLEN UND FITNESSSTUDIO

FLURSTÜCK 104

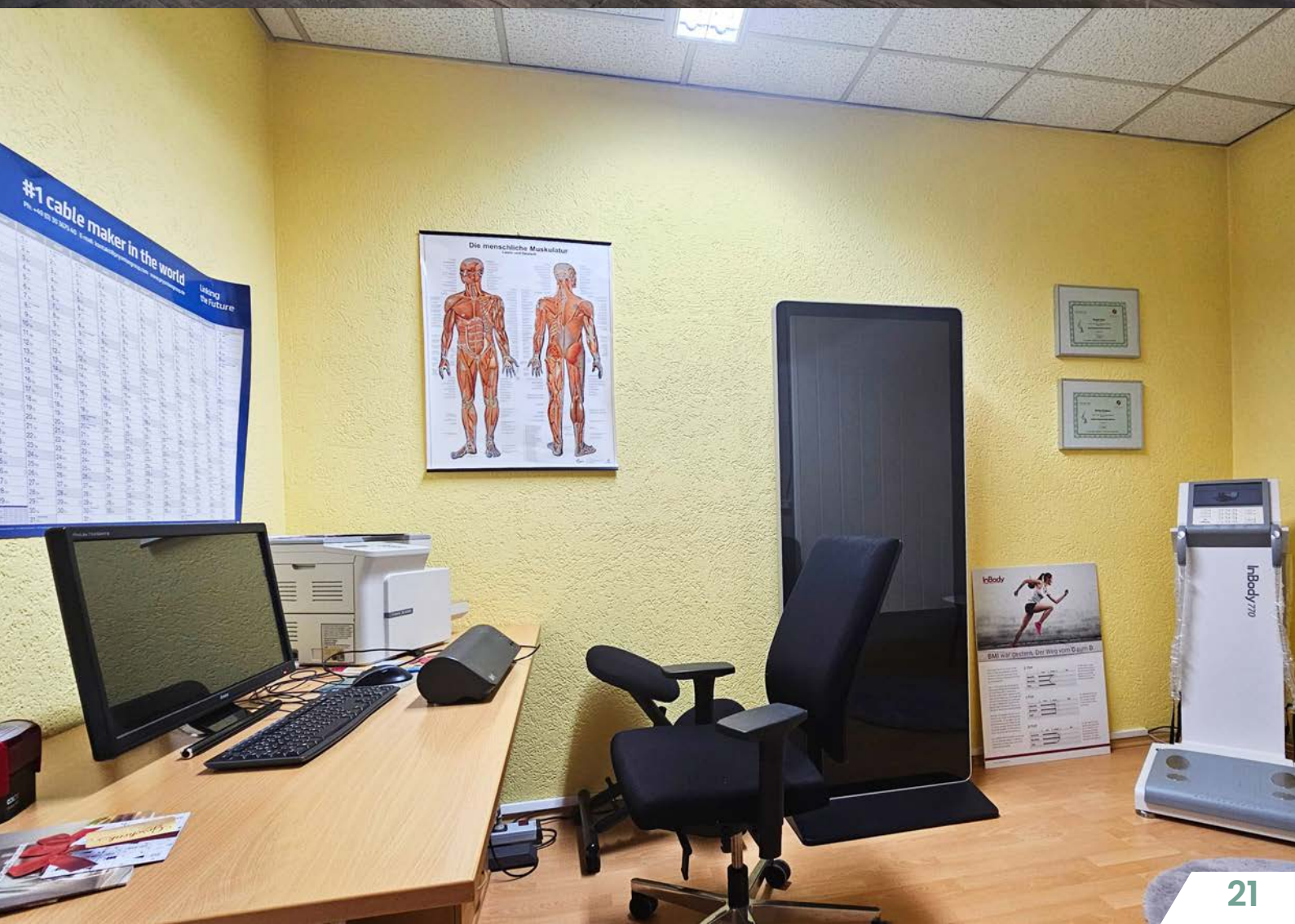
























WAS WIR IHNEN BIETEN



Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. **Als Verkäufer entscheiden Sie dabei selbst, ob wir eine Maklerprovision von Ihnen erhalten und wie hoch diese ausfällt.** Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus.



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 Diligence

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.



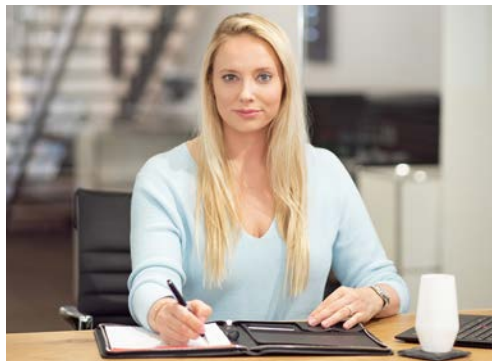
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



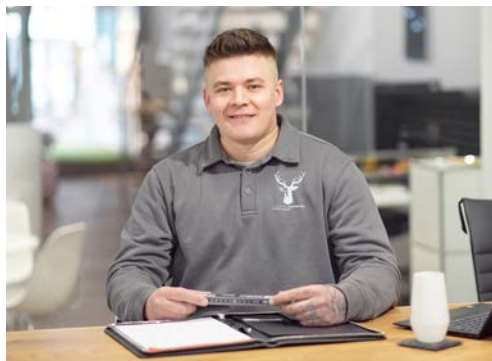
SARA WICZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



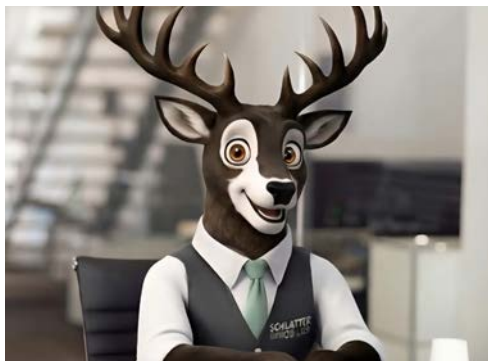
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



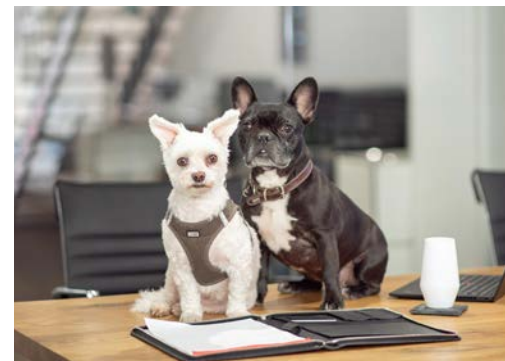
WOLCIECH KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



KARL

DIGITALER IMMOBILIEN-ASSISTENT



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 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 dem 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



NUR BEI UNS



KARL - der digitale Immobilien Assistent

