

Gewerbeobjekt zu verkaufen



Grenznahe Gewerbeimmobilie
mit starkem Renditepotenzial
am Zollstandort Gottmadingen-
Bietingen 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

Bilder 8 – 13

Mieterübersicht & Grundrisse 14 – 15

Was wir Ihnen bieten 16 – 17

Über uns & AGB's 18 – 19



HIGHLIGHTS



Unmittelbare Nähe zum Zollstandort Bietingen mit hervorragender Anbindung für Spediteure, Verzollungsbüros und grenznahe Dienstleister



Historisch gut vermietetes Objekt mit teilweise sehr langjährigen Mietverhältnissen und stabiler gewerblicher Nutzerstruktur



Drei derzeit leerstehende Büroflächen eröffnen zusätzliches Vermietungs- und Wertsteigerungspotenzial



Hohe Flexibilität durch gut teilbare Bürostrukturen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer



Etablierter Gewerbestandort mit langfristig überzeugender Standortqualität



Solide Ausgangsbasis mit weiterem Entwicklungspotenzial durch gezielte Modernisierung einzelner Gewerke



Attraktive Lage nur wenige Meter vom Zoll entfernt mit ausgezeichneter infrastruktureller Anbindung



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Fertigbauweise errichtetes Gewerbeobjekt aus dem Jahr 1990 mit einer Grundstücksfläche von **ca. 1.039 m²** mit **21 vermietbaren Einheiten**



2 Stockwerke mit einer **vermietbaren Gesamtfläche von ca. 426 m²** verteilt sich aktuell auf **18 solide vermietete Einheiten** und bietet **zusätzliches Entwicklungspotenzial** durch Leerstandabbau



Heizkonzept basierend auf einer **Ölzentralheizung aus 2015 inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung** ausgeführt mit Radiatoren; Die Ausstattung umfasst zudem **2-fach** verglaste **Holzfenster** aus dem Baujahr; moderater Instandhaltungsstau sowohl im Innen- als auch im Außenbereich vorhanden



Gute **Parkplatzsituation** durch **8 PKW-Stellplätze** direkt vor dem Objekt; zusätzliche Parkmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung



Attraktive Rendite:

IST Miete: **64.654,32 € p.a. = 6,5% Rendite**

SOLL Miete: **88.528,08 € p.a. = 8,9 % Rendite**

Aktuell 18 von 21 Gewerbeeinheiten vermietet



Kaufpreis: 990.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Attraktives Geweobjekt in direkter Nähe zum Zoll mit Vermietungspotenzial und Entwicklungschancen

Zum Verkauf steht eine markant gelegene Gewerbeimmobilie in Gottmadingen-Bietingen, deren besonderer Standortvorteil unmittelbar in der Nähe zum Zoll liegt. Gerade für Spediteure, Verzollungsbüros und grenznah tätige Unternehmen bietet das Objekt damit eine äußerst praxisnahe Ausgangslage, während Kapitalanleger von der etablierten gewerblichen Nutzung und der grundsätzlich guten Vermietbarkeit profitieren können.

Die Immobilie umfasst mehrere flexibel nutzbare Büroeinheiten sowie einen Imbiss und eignet sich damit sowohl für den weiteren Bestand als vermietetes Investment als auch für eine Kombination aus Eigennutzung und Teilvermietung. Die Flächenstruktur erlaubt eine gute Aufteilung und schafft damit eine solide Grundlage für unterschiedliche Nutzungskonzepte. Unterstützt wird dies durch eine vorhandene Internet und EDV Infrastruktur sowie durch die insgesamt funktionale Gebäudestruktur.

Besonders hervorzuheben ist die historisch gute Vermietungssituation des Objekts. Ein Teil der Mietverhältnisse besteht schon sehr lange, teilweise sogar seit rund drei Jahrzehnten. Gleichzeitig eröffnen die aktuell leerstehenden Büroflächen weiteres Potenzial für Neuvermietung, Repositionierung und Renditesteigerung. Gerade für Investoren kann hierin ein attraktiver Hebel liegen, um die Ertragskraft des Objekts mittel bis langfristig weiter zu entwickeln.

Auch aus Sicht eines Eigennutzers überzeugt das Objekt durch seine gewachsene gewerbliche Lage und seine funktionale Nutzbarkeit. Wer Flächen für eigene Zoll, Transport oder Abwicklungsprozesse benötigt und zugleich nicht die gesamte Immobilie selbst nutzen möchte, kann die bestehende Struktur sinnvoll mit einer teilweisen Fremdvermietung kombinieren.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem funktionalen Zustand, weist jedoch in einzelnen Bereichen einen gewissen Modernisierungsbedarf auf. Dies betrifft insbesondere die Fenster, die Beschattung sowie Teile der Leitungsinfrastruktur. Gleichzeitig wurden einzelne Bereiche bereits verbessert oder modernisiert, sodass sich das Objekt nicht nur als Bestandsinvestment, sondern auch als entwicklungsfähige Gewerbeimmobilie mit klarer Perspektive präsentiert.



Unser Fazit: Diese Immobilie vereint, was im gewerblichen Bereich selten zusammenkommt: eine praxistaugliche Lage direkt am Zoll, eine gewachsene Mieterstruktur, gute Vermietbarkeit und zusätzliches Potenzial für Wertsteigerung. Ob als Standort für das eigene Unternehmen oder als Investment mit Entwicklungsperspektive, hier ist vieles denkbar.

LAGE

BESCHREIBUNG

Gottmadingen-Bietingen – Attraktiver Standort in direkter Zoll Nähe.

Gottmadingen-Bietingen zählt zu den gefragten grenznahen Gewerbestandorten in der Region. Die unmittelbare Nähe zum Zoll macht die Lage insbesondere für Spediteure, Verzollungsbüros und Unternehmen mit Bezug zum grenzüberschreitenden Warenverkehr besonders interessant. Gerade die schnelle Erreichbarkeit des Grenzübergangs und die gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz schaffen für gewerbliche Nutzer einen klaren praktischen Vorteil im Tagesgeschäft.

Auch aus Investorensicht ist der Standort attraktiv: Die bestehende gewerbliche Prägung, die etablierte Nutzung im Umfeld und die dauerhaft hohe Relevanz zollnaher Dienstleistungen sprechen für eine solide Vermietbarkeit. Die Mikrolage ist funktional, etabliert und genau auf jene Nutzungen ausgerichtet, die von kurzen Wegen, schneller Erreichbarkeit und operativer Effizienz profitieren.

Damit bietet der Standort nicht nur eine gute Grundlage für die aktuelle Nutzung, sondern auch für zukünftige Vermietungs und Repositionierungsstrategien.

















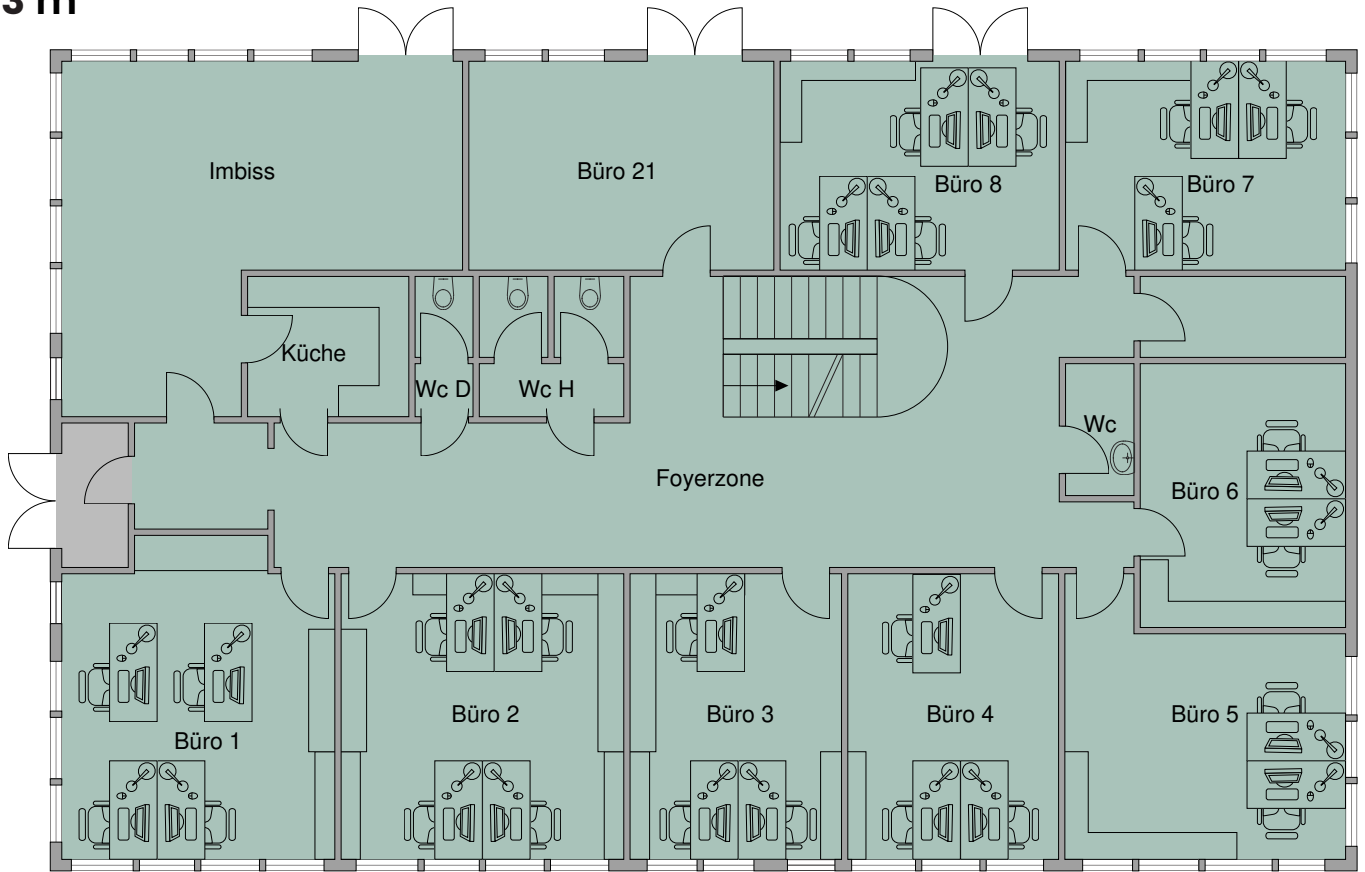
Mietübersicht Stand April 2026

Wohneinheit / Fläche	Fläche in m ²	Kaltmiete Ist	Kaltmiete Soll	Zusatzinfo
Nr. 1 Büro	22,16	400,00 €	400,00 €	Aktuell vermietet
Nr. 2 Büro	21,95	351,19 €	395,10 €	Aktuell vermietet
Nr. 3 Büro	16,35	261,60 €	294,30 €	Aktuell vermietet
Nr. 4-5 Büro	31,86	271,22 €	573,48 €	Aktuell vermietet
Nr. 6 Büro	15,33	253,62 €	275,94 €	Aktuell vermietet
Nr. 7 Büro	15,51	248,16 €	279,18 €	Aktuell vermietet
Nr. 8 Büro	17,07	273,10 €	307,26 €	Aktuell vermietet
Nr. 9 Büro	16,35	253,43 €	294,30 €	Aktuell vermietet
Nr. 10 Büro	16,35	253,43 €	294,30 €	Aktuell vermietet
Nr. 11 Büro	16,83	260,87 €	302,94 €	Aktuell vermietet
Nr. 12 Büro	12,19	188,95 €	219,42 €	Aktuell vermietet
Nr. 13 Büro	19,67		354,06 €	Leerstand
Nr. 14 Büro	21,44		385,92 €	Leerstand
Nr. 15 Büro	21,94	340,22 €	394,92 €	Aktuell vermietet
Nr. 16 Büro	20,67	323,46 €	372,06 €	Aktuell vermietet
Nr. 17 Büro	12,42	192,50 €	223,56 €	Aktuell vermietet
Nr. 18 Büro	20,87	323,46 €	375,66 €	Aktuell vermietet
Nr. 19 Büro	21,94		395,10 €	Leerstand
Nr. 20 Büro	16,33	262,15 €	293,94 €	Aktuell vermietet
Nr. 21 Gewerbefläche	52,55	930,50 €	945,90 €	Aktuell vermietet
Total € p.m. (Ist)		5.387,86 €		
Total € p.m. (Soll)			7.377,34 €	
Total Fläche in qm	409,78			
Total € p.a. (Ist)		64.654,32 €		
Total € p.a. (Soll)			88.528,08 €	

GRUNDRISSSE

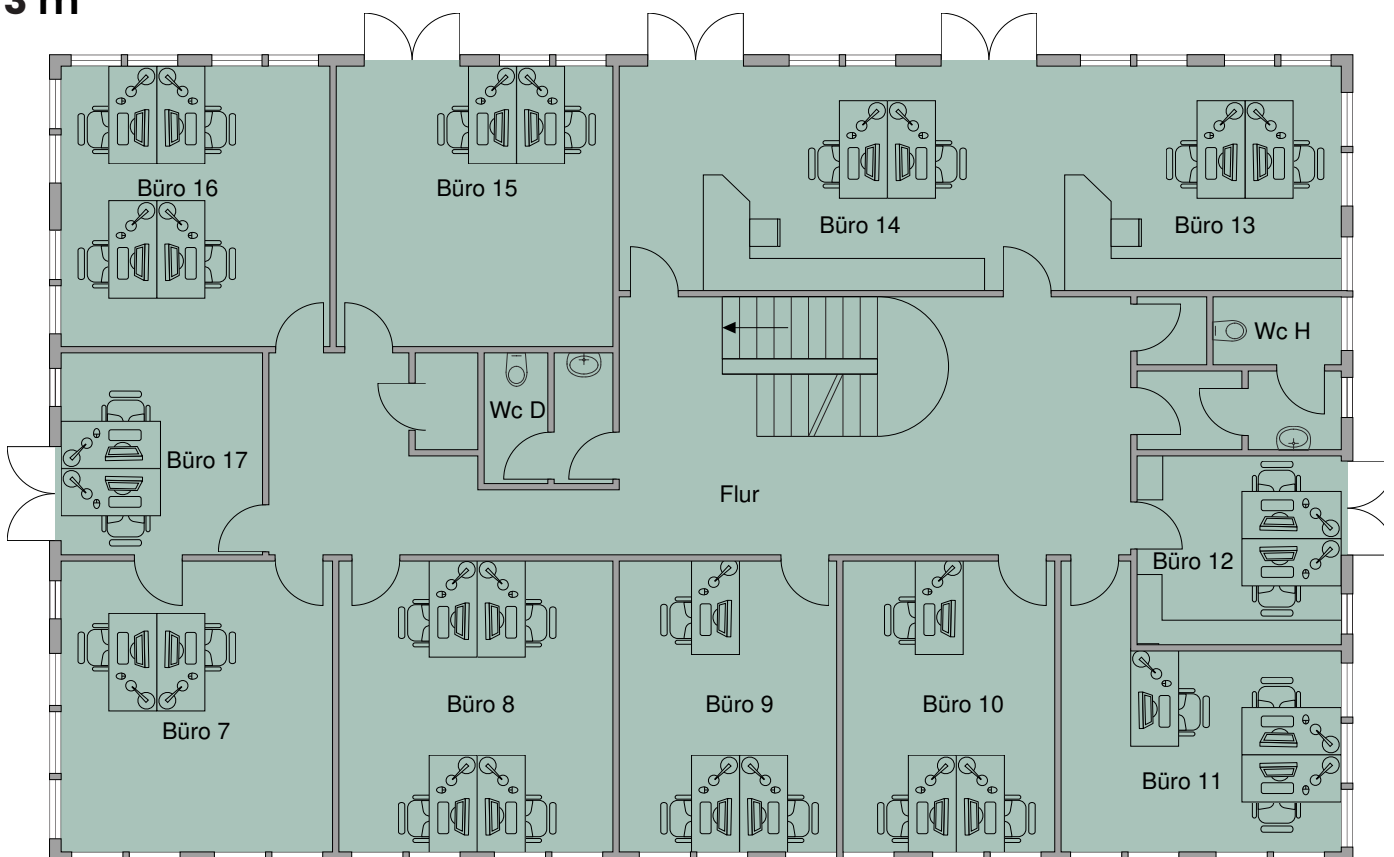
EG

ca. 213 m²



OG

ca. 213 m²



* Grundrisse 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.



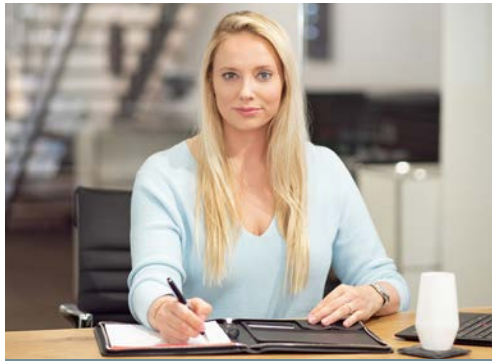
STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



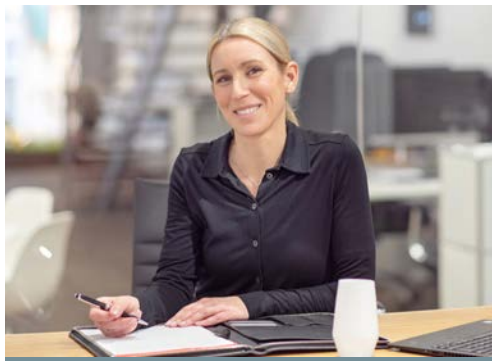
LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



DOMINIK KÖNIG

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



SARA WIECZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



WOLCIECH KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



KARL

DIGITALER IMMOBILIENASSISTENT

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 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



NUR BEI UNS



KARL - der digitale
Immobilien Assistent

