

Gewerbeareal zu verkaufen



Gewerbeareal mit großzügigen Lager-, Dienstleistungs-, Büro- und Außenflächen in Lauchringen zu verkaufen



**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
<hr/>	
Objektbeschreibung	6 - 7
<hr/>	
Übersicht Flurstücke	7
<hr/>	
Übersicht Anlage	8 - 9
<hr/>	
Bilder	10 - 22
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	23
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	24 - 25
<hr/>	
Über uns / AGB's	26 - 27
<hr/>	



## HIGHLIGHTS

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



Großzügiges Areal mit insgesamt 2 Flurstücken und einer Grundfläche von über 9.000 m<sup>2</sup>



Grenzenlose Möglichkeiten, egal ob als eigengenutztes Industriearial mit Zukunftsperspektive oder großzügiges Investment



Ca. 6.000 m<sup>2</sup> umliegende Außenflächen vorhanden – ideale Verkehrs- der Abstellfläche



Gute Bausubstanz der Hallen, moderater Instandhaltungszustand im Altbau; zusätzliches Ausbaupotenzial im Dachgeschoss



Funktionale Gebäudetechnik – nachhaltiger Gebäudebetrieb; Büroräumlichkeiten verfügen über Klimasplitgeräte



Ideale Raumnutzung durch stützenfreie Hallenkonstruktionen sowie reichlich Möglichkeiten zum Be- und Entladen



Gute Lage mit guter Verkehrs- anbindung und Nähe zur Schweizer Grenze

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Großzügiges Areal über **zwei Flurstücke** verteilt; attraktive Lage aufgrund der **Nähe zur Schweiz** sowie schneller Anbindung zur B314 und B34



Grundstücksfläche der beiden Flurstücke erstreckt sich über **ca. 9.420 m<sup>2</sup>**



**Vielseitige** Büroflächen sorgen für ausreichenden Raum für **diverse Verwaltungstätigkeiten**



Großzügige Hallenflächen mit **ca. 2.616 m<sup>2</sup>** bieten freies Entfaltungspotenzial für **jegliche Nutzungsform**



Ideale Nutzungsmöglichkeiten für **Logistik, Lager oder Produktion** mit weiträumigem Außenbereich sowie **zahlreichen Rampen** zum Be- und Entladen



**Kaufpreis: 1.800.000 €**

**Courtage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# EIN TOP AREAL IN LAUCHRINGEN

## IHR GEWERBLICHER KNOTENPUNKT!

### Das Areal eines renommierten Gewerbetreibendem entlang der Grenze

Auf den insgesamt 2 Flurstücken mit einer Grundfläche von 9.421 m<sup>2</sup> befinden sich mehrere hochwertige Gebäude. Neben großzügigen Lagerhallen, befinden sich auch gepflegte Büroflächen sowie großzügige Außenflächen auf diesem Areal. Ideal für Wende- und Rangierverkehr mit Sattelzügen sowie als Abstellfläche für Container oder Fahrzeuge.

Eine sehr gute LKW Erschließung über eine eigene Zufahrt bieten dem zukünftigen Eigentümer ausreichend Platz, ideal für Logistikkonzepte. Die Deckenhöhen sowie stützenlose Hallenkonstruktionen bieten zudem die Möglichkeit einer modernen und übersichtlichen Logistik. Der gute Zustand der Lager- und Produktionshallen spiegelt sich auch in den gepflegten Büroflächen wieder, sodass Produktion und Lager gemeinsam mit den zugehörigen Büroflächen an einem zentralen Ort zusammengefasst werden können. Die Sozialräume sowie WC-Anlagen im Büro-Altbau sind in einem dem Baujahr entsprechende Zustand bedürften einer zeitnahen Modernisierung. Weiteres Entwicklungspotenzial bietet außerdem das aktuell nicht ausgebaute Dachgeschoss.

Hier gilt: Ob Eigennutzer oder Investor – dieses Areal ist ein Standort mit zukunftsorientierten Entwicklungsperspektiven!

## DIE GRUNDSTÜCKE

### BESTE GEWERBELAGE IN LAUCHRINGEN

#### Die gesamt 2 Flurstücke teilen sich dabei wie folgt auf:

- Flurstück 611/1 total 7.514 m<sup>2</sup> GF; ca. 1.824 m<sup>2</sup> überbaut
- Flurstück 104 total 1.907 m<sup>2</sup> GF; ca. 792 m<sup>2</sup> überbaut

Das Objekt befindet sich in der Bahnhofstraße 4 im Gewerbegebiet von Lauchringen. Die großen Hofflächen und Zufahrten ermöglichen einen idealen Rangierverkehr und vereinfachen Wareneingänge sowie Warenausgänge via LKW oder Transporter. Die Hallen an sich sind in einem gepflegten Zustand und wurden zwischen 1957 und 2012 in massiver Bauweise bzw. Stahlträger-, Stützen-, Unterzugskonstruktion errichtet.

Die Dächer sind Satteldachkonstruktionen mit Blechpanelen. Das Altbau Bürogebäude ist ein massiv gemauertes Objekt, welches über eine Ölzentralheizung beheizt wird und im Sommer über einzelne Klimasplittergeräte klimatisiert werden kann. Die Fenster basieren auf doppelt verglasten Kunststofffenstern. WC-Anlagen sowie Sozialräume sind vorhanden. Der Altbau ist zusätzlich vollständig unterkellert und bietet über einen alten Warenaufzug (derzeit nicht in Betrieb) einen Zugang für Waren.



# LAGE

## BESCHREIBUNG

### Lauchringen – Grenzaher Gewerbestandort mit idealer Anbindung

Lauchringen überzeugt als attraktiver Logistikstandort durch seine verkehrsgünstige Lage im südlichen Landkreis Waldshut direkt an der Schweizer Grenze. Über die B34 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Waldshut-Tiengen, Basel sowie zu den überregionalen Verkehrsachsen der Region.

Die unmittelbare Grenznähe zur Schweiz macht den Standort besonders interessant für Unternehmen mit grenzüberschreitenden Geschäftsbeziehungen und Warenströmen. Zusätzlich verfügt Lauchringen über eine gute Infrastruktur sowie eine solide Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

Durch die zentrale Lage im Hochrheinraum bietet Lauchringen ideale Voraussetzungen für Lager-, Logistik- und Gewerbebetriebe mit regionaler und internationaler Ausrichtung.



**Flst. 611/1 mit 7.514 m<sup>2</sup>**

Büro und Lagerhallen 1, 2 und 3

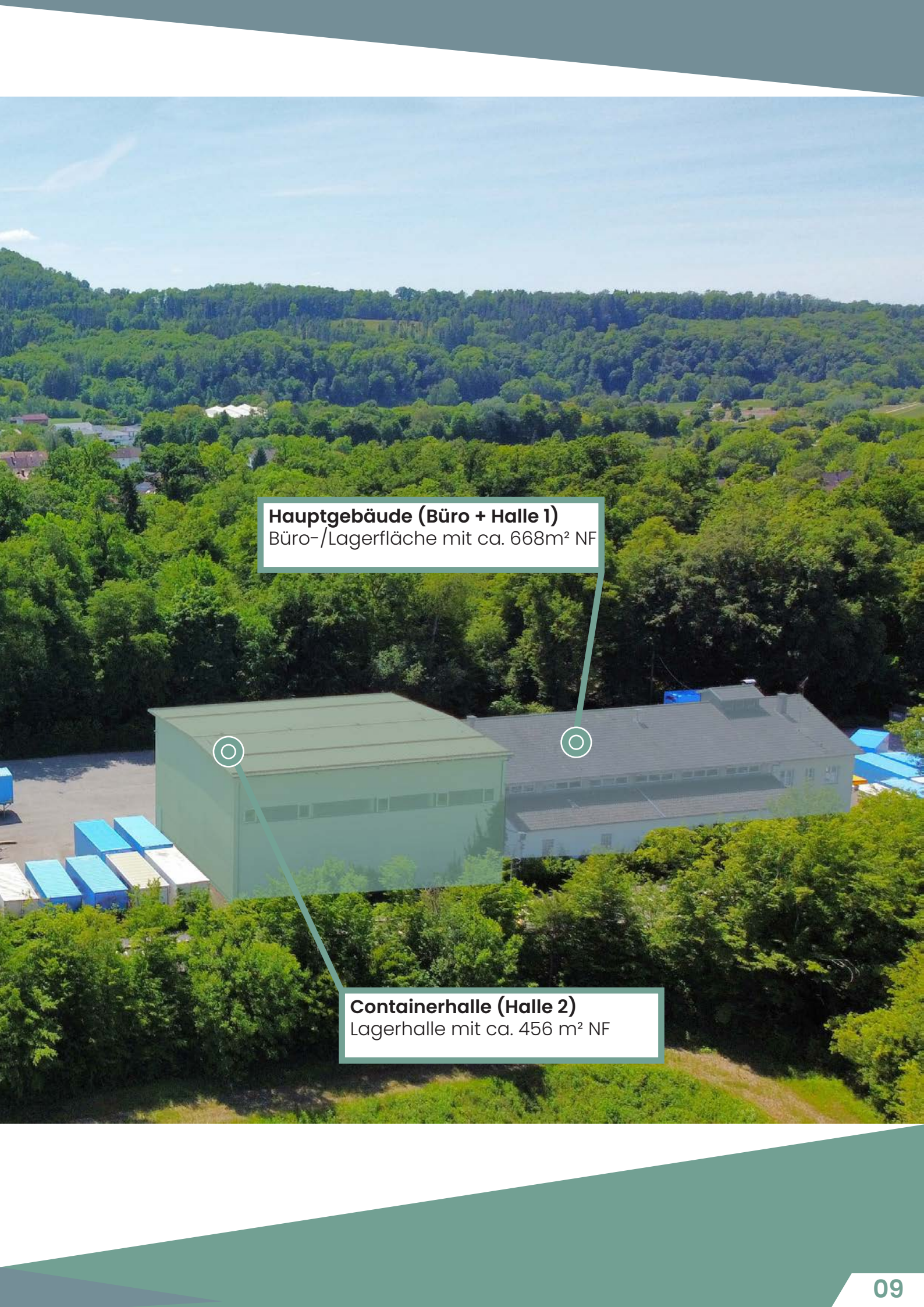
**Flst. 611/11 mit 1.907 m<sup>2</sup>**

Lagerhalle 4



**Umschlaghalle neu (Halle 4)**  
Lagerfläche mit ca. 792 m<sup>2</sup> NF

**Umschlaghalle alt (Halle 3)**  
Lagerfläche mit ca. 700 m<sup>2</sup> NF

An aerial photograph of an industrial site. The main building is a large, light-colored structure with a grey roof, partially highlighted with a semi-transparent green box. To its left is a smaller building with a green roof, also highlighted with a semi-transparent green box. Several blue and white shipping containers are visible in the foreground. The background consists of a dense forest of green trees under a clear blue sky. Two callout boxes with white text and green borders are connected to the buildings by thin green lines. The first callout box points to the main building, and the second points to the smaller building.

**Hauptgebäude (Büro + Halle 1)**  
Büro-/Lagerfläche mit ca. 668m<sup>2</sup> NF

**Containerhalle (Halle 2)**  
Lagerhalle mit ca. 456 m<sup>2</sup> NF

# DIE LAGERHALLEN









# DIE BÜROFLÄCHEN









# DIE AUSSENFLÄCHEN














# IMMOBILIEN DATENBLATT


## Das Wichtigste auf einen Blick

 <b>Allgemeine Angaben</b>	
Objektart	Gewerbeareal
Baujahre	1957; 87; 97; 2000; 12
Gewerbefläche	2.616 m <sup>2</sup>
Anzahl Einheiten	4 Hallen + Altbau
Geschosse / Etage	n. R.
Grundstücksfläche	9.421 m <sup>2</sup>


 <b>Bauart und Bauweise</b>	
Dachform / Eindeckung	Satteldächer
Bauart	Massiv
Dämmung	-
Keller	Altbau unterkellert
Barrierefreiheit	n. R.
Aufzug	alter Lastenaufzug

 <b>Haustechnik</b>	
Heizung	Ölzentralheizung
Lüftung / Klimatisierung	Klimageräte in Büros
Warmwasser	zentral
Strom- / Wasserleitungen	-
PV - Anlage	-
Thermische Solaranlage	-

 <b>Energie und Internet</b>	
Energieeffizienzklasse	-
Endenergiebedarf	-
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	-
Internet	Starlink
-	-

 <b>Eigentumsverhältnisse &amp; Mieteinnahmen</b>	
Miteigentumsanteile	n. R.
Hausgeld mntl.	n. R.
Rücklagenstand aktuell	n. R.
IST - Mieteinnahmen	n. R.
SOLL - Mieteinnahmen	n. R.
Leerstand	n. R.

 <b>Sanierungszustand</b>	
Letzte Sanierung	n. R.
Dach	analog Baujahre
Fenster	analog Baujahre
Heizung	analog Baujahre
Sanitär	analog Baujahre
Fassade	analog Baujahre

 <b>Baurechtliches</b>	
Bebauungsplan	n. R.
GRZ	n. R.
GFZ	n. R.
Denkmalschutz	keiner
Gebietsart	Gewerbegebiet
-	-

 <b>Sonstiges</b>	
Wege- / Überfahrtsrechte	-
Alt- / Baulasten	-
Frei ab	Absprache
Dienstbarkeiten	-
-	-
-	-

# 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.

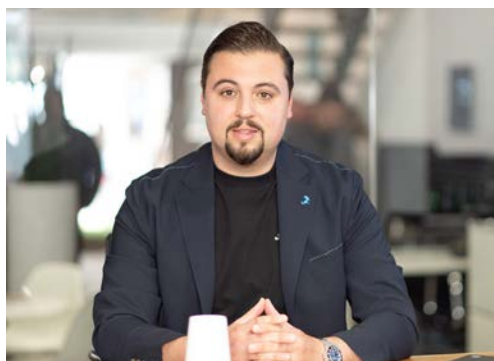


## Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



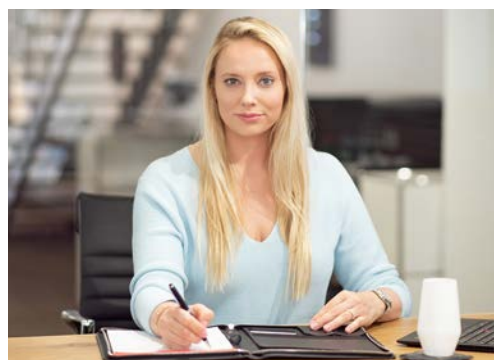
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**STEFAN HAUSER**

GESCHÄFTSFÜHRER



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



**SARA WICZOREK**

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



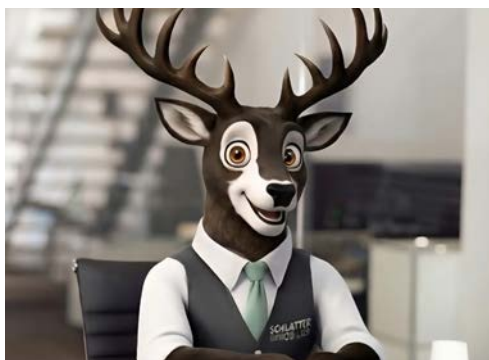
**JAROSLAW TUREK**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



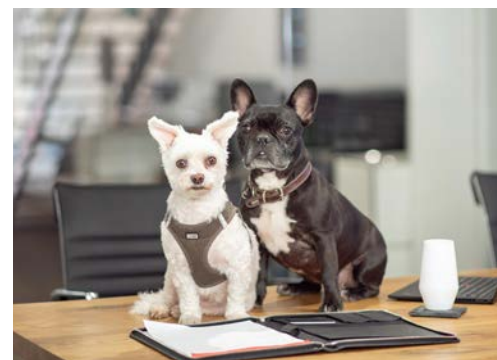
**WOLCIECH KACZMARCZYK**

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



NUR BEI UNS



KARL - der digitale Immobilien Assistent

