

Gewerbeareal zu verkaufen



Gewerbeareal mit großzügigen
Lager-, Logistik, Büro- und
Außenflächen in Lauchringen
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 - 22
Was wir Ihnen bieten	23
Was wir Ihnen bieten	24 - 25
Über uns / AGB's	26 - 27



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS



Großzügiges Areal mit insgesamt 2 Flurstücken und einer Grundfläche von über 9.000 m²



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



Ca. 6.000 m² 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 m²**



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



Großzügige Hallenflächen mit **ca. 2.616 m²** 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.

DAS AREAL DER SPEDITION SPITZNAGEL EIN LOGISTISCHER KNOTENPUNKT!

Das Areal des renommierten Möbelspediteurs von Europa in die Schweiz

Auf den insgesamt 2 Flurstücken mit einer Grundfläche von 9.421 m² 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 – das "Spitznagel 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 m² GF; ca. 1.824 m² überbaut
- Flurstück 104 total 1.907 m² GF; ca. 792 m² 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 m²

Büro und Lagerhallen 1, 2 und 3

Flst. 611/11 mit 1.907 m²

Lagerhalle 4



Umschlaghalle neu (Halle 4)
Lagerfläche mit ca. 792 m² NF

Umschlaghalle alt (Halle 3)
Lagerfläche mit ca. 700 m² 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. In the foreground, there are several blue and white shipping containers. The background is 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 callout box points to the smaller building.

Hauptgebäude (Büro + Halle 1)
Büro-/Lagerfläche mit ca. 668m² NF

Containerhalle (Halle 2)
Lagerhalle mit ca. 456 m² NF

DIE LAGERHALLEN









DIE BÜROFLÄCHEN









DIE AUSSENFLÄCHEN














IMMOBILIEN DATENBLATT


Das Wichtigste auf einen Blick

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


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

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

 Energie und Internet	
Energieeffizienzklasse	-
Endenergiebedarf	-
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	-
Internet	Starlink
-	-

 Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen	
Miteigentumsanteile	n. R.
Hausgeld mntl.	n. R.
Rücklagenstand aktuell	n. R.
IST - Mieteinnahmen	n. R.
SOLL - Mieteinnahmen	n. R.
Leerstand	n. R.

 Sanierungszustand	
Letzte Sanierung	n. R.
Dach	analog Baujahre
Fenster	analog Baujahre
Heizung	analog Baujahre
Sanitär	analog Baujahre
Fassade	analog Baujahre

 Baurechtliches	
Bebauungsplan	n. R.
GRZ	n. R.
GFZ	n. R.
Denkmalschutz	keiner
Gebietsart	Gewerbegebiet
-	-

 Sonstiges	
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.



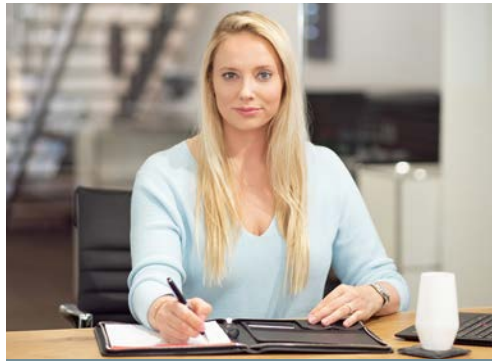
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



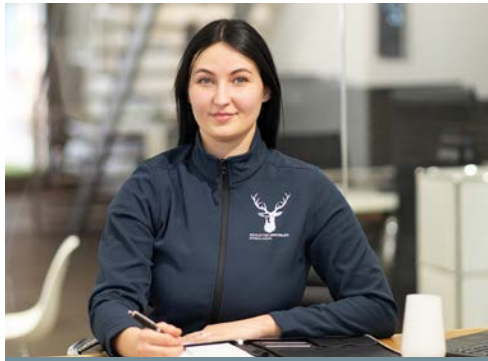
MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



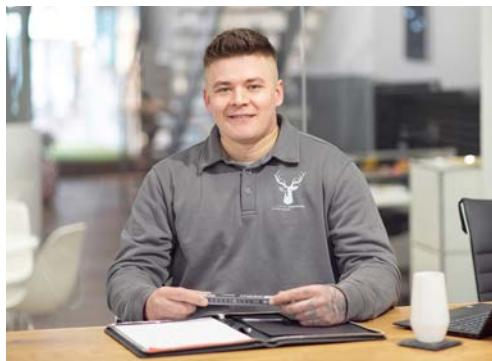
SARA WICZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



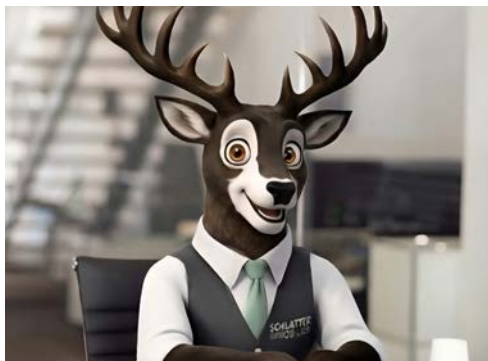
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



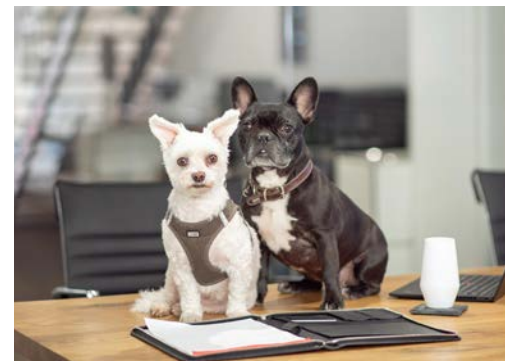
WOLCIECH KACZMARCZYK

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 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

