

Ladengeschäft zu vermieten



Absolute A-Lage! Modernes  
Ladengeschäft in der Kaiserstraße  
von Waldshut zu vermieten



**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

Objektbeschreibung

---

6

Lagebeschreibung

---

7

Bilder

---

8 - 11

Was wir Ihnen bieten

---

12-13

Über uns / AGB's

---

14-15



## HIGHLIGHTS



Profitieren Sie von absoluter A-Lage in Waldshut; direkt in der Fußgängerzone mit hoher Kundenfrequenz



Große Schaufensterfronten vorhanden, ideal zur Präsentation von Produkten oder hochwertigen Dienstleistungen



Zusätzlich erhöhte Sichtbarkeit durch einzigen PKW-Zugang zur Innenstadt direkt neben dem Gebäude



Mitarbeiteräume sowie geschlechtergetrennte WC-Anlage im OG der Fläche vorhanden



Praktischer Hintereingang mit Garagentor, ideal für Wareneingänge und Lagerlogistik



Ideale Möglichkeit ein persönliches Ladenkonzept neben anderen großen Ketten in Waldshut zu präsentieren



Hohe Kaufkraft der Stadt Waldshut durch hohen Einfluss der Schweizer Kundschaft entlang der Grenze



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Ladengeschäft in absoluter **Top-Lage** der Waldshuter Kaiserstraße mit **ca. 320 m<sup>2</sup> Mietfläche** im Erdgeschoss, sowie halbgeschossig in das UG sowie 1.OG verteilt



**221 m<sup>2</sup>** Präsentationsfläche sowie **99 m<sup>2</sup>** Lager und Verwaltungsfläche sorgen für eine effiziente Flächenstruktur



**Praktischer Zugang** über eine Garage hinter dem Gebäude für den **Wareneingang** sowie einen **Stellplatz**, der über einen Anwohnerparkausweis nutzbar ist



**Gepflegte Einrichtung** sowie modernes Erscheinungsbild sorgen für eine direkte und reibungslose Weiternutzung des Geschäfts, **ohne Sanierung**



**Aktuell** befindet sich noch **ein Mieter** in den Räumlichkeiten; Das Geschäft wird zum **1.10.2026** frei zur individuellen Weiternutzung oder Umgestaltung



**Kaltmiete: 6.700 € Netto-Kaltmiete p.M**

**Courtage: 2 Netto-Kaltmieten**  
zzgl. 19% MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Modernes Ladengeschäft direkt in der Kaiserstraße von Waldshut zu vermieten

Die angebotene Gewerbefläche befindet sich in einer der gefragtesten Lagen der Innenstadt und überzeugt durch ihre hervorragende Sichtbarkeit, eine hohe Kundenfrequenz sowie ein vielseitig nutzbares Flächenkonzept. Die Lage innerhalb der Fußgängerzone profitiert nicht nur von einer starken lokalen Kundschaft, sondern auch von einem hohen Anteil an Schweizer Besuchern, wodurch sich attraktive Voraussetzungen für unterschiedlichste Einzelhandels- und Dienstleistungskonzepte ergeben.

Die Gesamtfläche umfasst ca. 221 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie zusätzlich ca. 99 m<sup>2</sup> Lager- und Logistikfläche. Das Ladengeschäft erstreckt sich über insgesamt vier Halbgoschosse, die lediglich durch wenige Stufen voneinander getrennt sind. Dadurch entstehen abwechslungsreiche Präsentationsmöglichkeiten und eine interessante Raumstruktur, die sich ideal für eine moderne Warenpräsentation eignet.

Bereits beim Betreten fallen die großzügigen Schaufensterflächen auf, die eine optimale Sichtbarkeit der angebotenen Produkte gewährleisten und eine einladende Außenwirkung schaffen. Die gepflegte und moderne Ausstattung der Gewerbeeinheit ermöglicht einen kurzfristigen Bezug und bietet eine solide Grundlage für die Umsetzung individueller Geschäftskonzepte.

Die großzügigen Verkaufsflächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lassen sich flexibel an unterschiedliche Branchen anpassen. Durch die versetzte Anordnung der Ebenen entsteht ein interessantes Raumgefühl mit klar gegliederten Präsentationsbereichen. Ein weiterer Vorteil liegt in den umfangreichen Lager- und Logistikflächen. Diese verfügen über einen separaten Zugang auf der Gebäuderückseite, der über ein Garagentor erreichbar ist. Die Warenanlieferung kann dadurch unabhängig vom Kundenverkehr erfolgen und ermöglicht effiziente betriebliche Abläufe.

Im Obergeschoss stehen ein Mitarbeiterraum sowie separate Damen- und Herren-WC-Anlagen zur Verfügung. Diese ergänzen die Gewerbeeinheit sinnvoll und schaffen gute Voraussetzungen für einen professionellen Geschäftsbetrieb.

#### Unser Fazit:

Eine moderne und gepflegte Gewerbefläche in erstklassiger Lage mit hervorragender Sichtbarkeit und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügigen Verkaufsflächen, die praktischen Lagerbereiche mit separater Anlieferung sowie die hohe Kundenfrequenz schaffen optimale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Geschäftsstandort. Ein attraktives Angebot für Einzelhandel, Showroom-Konzepte oder dienstleistungsorientierte Unternehmen mit Anspruch an Lage und Präsenz.



### **Waldshut – lebendige Kreisstadt mit hoher Kaufkraft und direkter Nähe zur Schweizer Grenze**

Der zur Vermietung stehende Friseursalon befindet sich in der Kaiserstraße – der zentralen Einkaufs- und Flaniermeile von Waldshut. Diese zählt zu den gefragtesten und hochfrequentiertesten Lagen der Region und bietet ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit. Zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Cafés sowie Dienstleistungsunternehmen sorgen für eine konstant hohe Besucherfrequenz und ein lebendiges Umfeld.

Die ausgezeichnete Sichtbarkeit sowie die starke Laufkundschaft machen diesen Standort besonders attraktiv für Betreiber im Beauty- und Dienstleistungsbereich. Insbesondere Friseursalons profitieren hier von der hohen Passantenfrequenz sowie der etablierten Infrastruktur.

Ein weiterer entscheidender Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze. Diese sorgt für zusätzliche Kaufkraft sowie eine internationale Kundenstruktur und macht Waldshut insbesondere für Grenzgänger und Pendler zu einem beliebten Standort.

Die gute Erreichbarkeit – sowohl zu Fuß, mit dem Auto als auch über den öffentlichen Nahverkehr – rundet die Attraktivität dieser Lage ab und schafft optimale Voraussetzungen für eine nachhaltige Geschäftsentwicklung.













M.C.  
**LEDERWAREN**  
ACCESSOIRES

21

merie

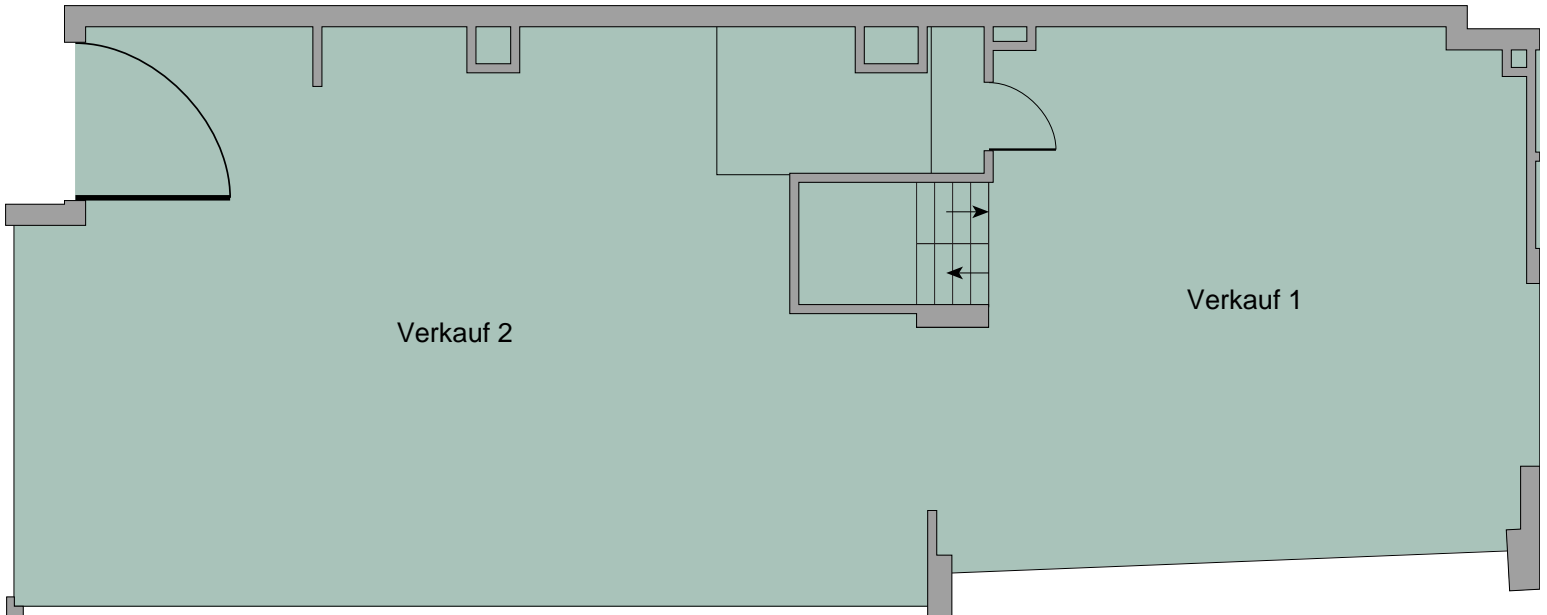


KOSMETIK-STUDIO

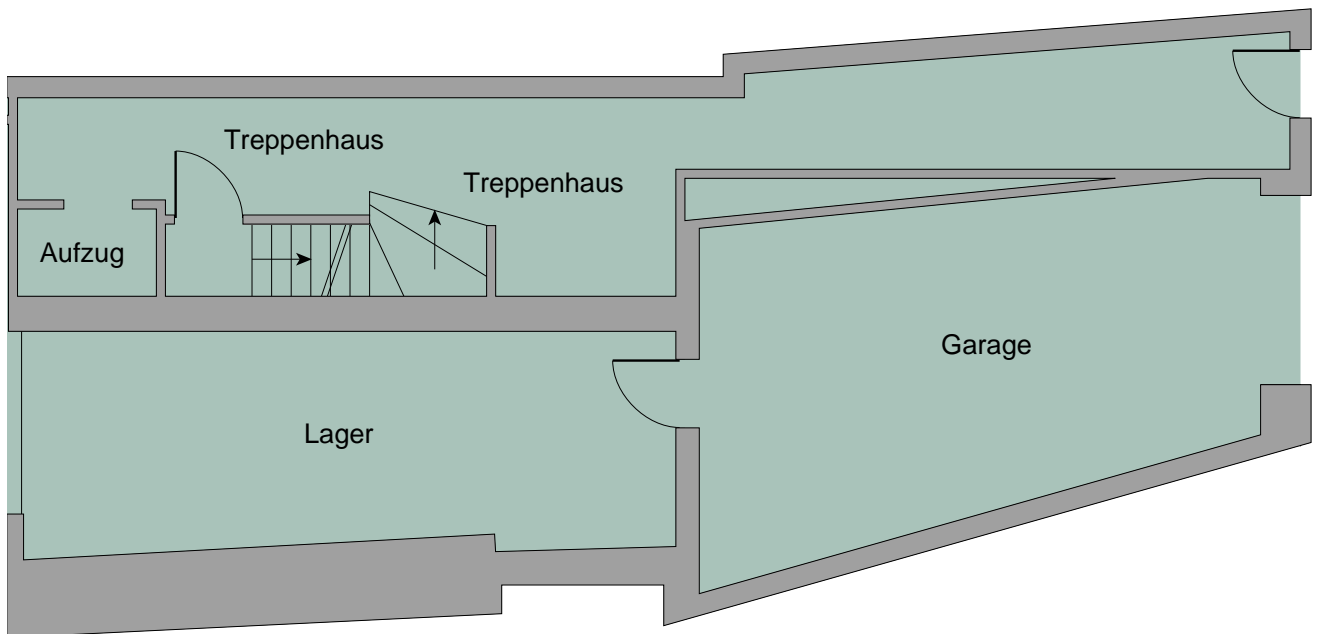


# GRUNDRISSSE

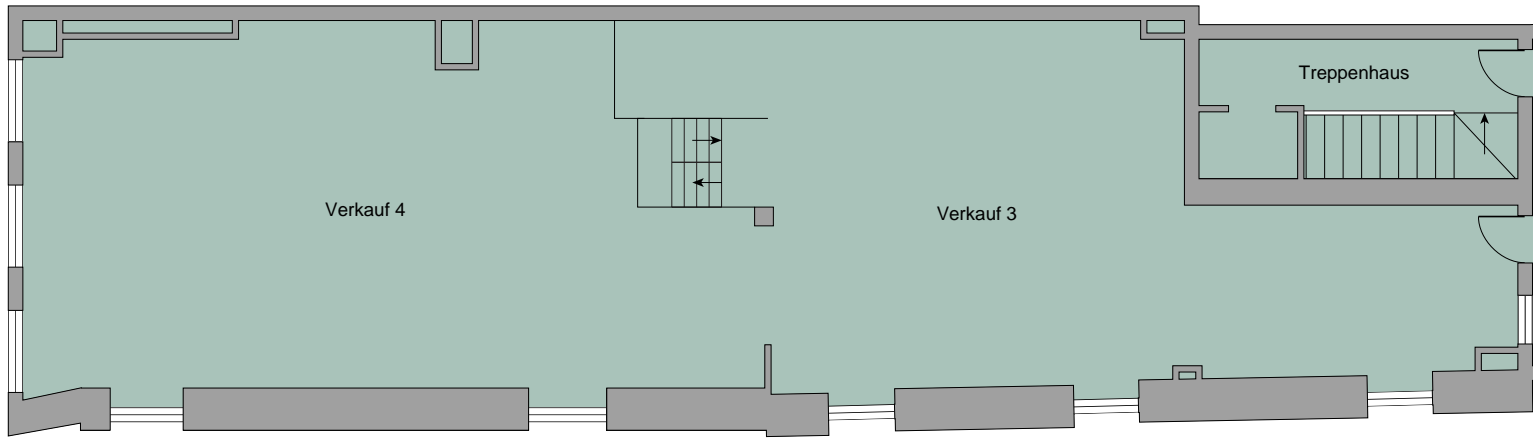
EG VERKAUFSFLÄCHE- 100,34 M<sup>2</sup>



EG LAGERFLÄCHEN- 40,97 M<sup>2</sup> + 15 M<sup>2</sup> KELLER

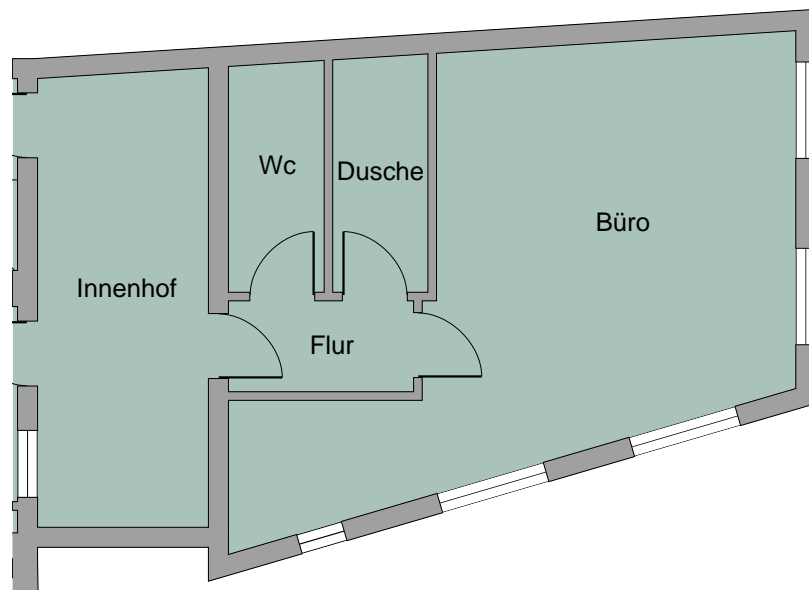


## OG VERKAUFSFLÄCHE - 120,90 M<sup>2</sup>



1.2-

## OG VERWALTUNGSFLÄCHEN- 42,81 M<sup>2</sup>



# 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

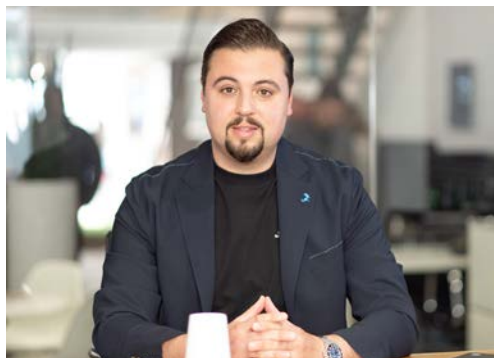
Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr Neu- oder Umbauvorhaben. **Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



## 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.



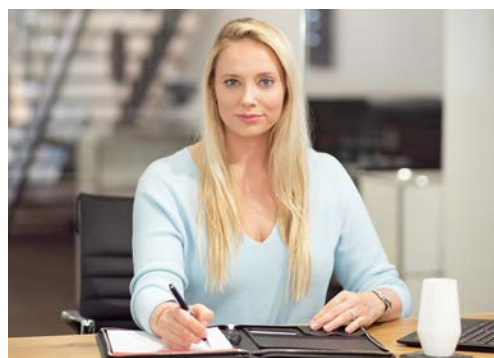
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**STEFAN HAUSER**

GESCHÄFTSFÜHRER



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



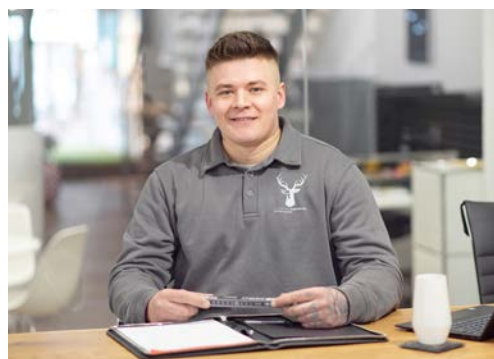
**SARA WIECZOREK**

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



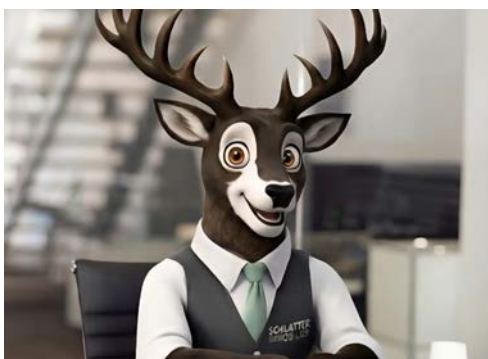
**JAROSLAW TUREK**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



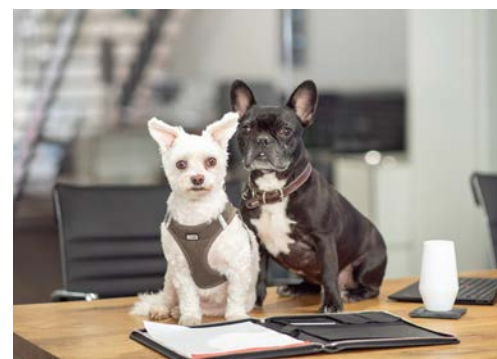
**WOLCIECH KACZMARCZYK**

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



NUR BEI UNS



KARL - der digitale Immobilien Assistent

