# EXPOSÉ

## Große Gewerbefläche für Einzelhandel oder Handelskette im Geschäftszentrum Salem-Bahnhofstraße

## ECKDATEN

Objektart: Einzelhandel

Adresse: 88682 Salem

Baujahr: 2000

Verkaufsfläche (ca.): 497 m²

Gesamtfläche (ca.): 778 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 778 m²

Nebenkosten (ca.): 824,68 €

Warmmiete (ca.): 10.160,68 €

Anzahl Stellplätze: 80

**Kaltmiete € 9.336,-**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**ReWa Immobilien GmbH**
Seestraße 67 ° 78315 Radolfzell am Bodensee ° Tel.: 07732 8927010
Fax: 07732 8927019 ° bernd.wackershauser@rewa-immobilien.de ° www.rewa-immobilien.de

# Eckdaten

> Einzelhandel
> Salem
> 497 m² Fläche
> Objektnummer: V-1022c_EG_Laden

## Objekteckdaten:

| | |
|---|---|
| Objektart | Einzelhandel |
| Adresse | 88682 Salem |
| Baujahr | 2000 |
| Verkaufsfläche (ca.) | 497 m² |
| Gesamtfläche (ca.) | 778 m² |
| Vermietbare Gesamtfläche (ca.) | 778 m² |
| Kaltmiete | 9.336,- € |
| Nebenkosten (ca.) | 824,68 € |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten | ja |
| Warmmiete (ca.) | 10.160,68 € |
| Kaution | 1 Jahresmiete als Bürgschaft |
| Anzahl Stellplätze | 80 |
| Freiplatz | Anzahl 80 |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer |
| Energieausweis gültig bis | 2032-08-30 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | C |
| Energieausweis Baujahr | 2000 |
| Energieausweis Gebäudeart | Gewerbe |
| Preise zzgl. MwSt. | ja |
| Bodenbelag | Fliesen, Parkett |
| Zustand | gepflegt |
| bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| verfügbar ab | 01.11.2026 |

## Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Verkaufsfläche in Salem bietet ideale Voraussetzungen für den Einzelhandel, ein dienstleistungsorientiertes Konzept oder eine Kombination aus beidem - und das an einem gut erreichbaren Standort mit professionellem Auftritt. Das im Jahr 2000 errichtete Gebäude präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und schafft damit ein verlässliches Umfeld für Ihren Geschäftsbetrieb.
Die Fläche überzeugt durch eine ansprechende und zugleich praktische Ausstattung: Fliesenböden vermitteln ein hochwertiges Erscheinungsbild, sind pflegeleicht und unterstützen eine flexible Raumgestaltung. Dadurch lässt sich die Einheit sowohl für klassische Warenpräsentation als auch für beratungsintensive Angebote optimal nutzen. Die klare Struktur der Räumlichkeiten erleichtert zudem eine durchdachte Aufteilung - beispielsweise in Verkaufs-/ Empfangsbereich, Beratungszonen, Ausstellungsflächen oder Arbeitsplätze für Mitarbeitende.
Die Warenanlieferung erfolgt durch eine separate Zufahrt an der Rückseite des Gebäudes, das Warenlager verfügt über ein elektrisch betriebenes Rolltor.
Ergänzt wird der Ladenbereich durch ein großes Büro, einer Werkstatt (auch anders nutzbar), einem Aufenthaltsraum mit Einbauküche, WCs, getrennt für Damen und Herren. Beste Voraussetzungen für einen erfolgreichen Geschäftsbetrieb.
Durch die zentrale Lage und die über 80 Parkplätze direkt vor dem Haupteingang für Mitarbeiter und Kunden und die unmittelbare Nähe zum Bahnhof ermöglichen es auch Kunden ohne Mobilität eine bequeme kurze Anreise.

**Anwendungsmöglichkeiten / Nutzungskonzepte (Beispiele):**
- **Einzelhandel: ** Fachhandel, Concept Store, Geschenkartikel, Naturkosmetik, Feinkost (je nach Ausstattung / Anforderungen)
- **Dienstleistung & Beratung: ** Versicherungs- und Finanzberatung, Reisebüro, Immobilien- oder Unternehmensberatung, Coaching, Nachhilfe- / Lernstudio
- **Gesundheit: ** Massage-/Wellnessangebote, Physio / Ergotherapie (je nach Genehmigung und Anforderungen)
- **Showroom & Ausstellung: ** Präsentationsfläche für Produkte, Muster oder Kollektionen (z. B. Einrichtung, Innenausbau, Handwerk)
- **Büro mit Kundenverkehr: ** Empfangsbereich mit Arbeitsplätzen, ideal für Betriebe, die eine repräsentative Lage und Publikumsverkehr verbinden möchten
- **Hybrid-Konzepte: ** Kombination aus Verkauf und Beratung, z. B. mit separater Beratungs-/Besprechungszone oder einem Bereich für kleinere Workshops/Termine

Dank des gepflegten Gesamteindrucks eignet sich die Fläche sowohl für etablierte Unternehmen, die ihren Standort erweitern oder optimieren möchten, als auch für Gründer, die in Salem repräsentativ und professionell starten wollen.

Die Anmietung ist **nach Vereinbarung** möglich, so dass der Einzug zeitlich flexibel geplant werden kann.
Als Alternative Lösung ist auch eine Kombination des ebenfalls zur Vermietung stehenden Bürotraktes im Obergeschoß möglich und es können sich daraus weitere Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Bei Abschluss eines längerfristigen Mietvertrages besteht - soweit technisch und statisch möglich - die Option, individuelle Grundrissanpassungen oder Raumaufteilungen vorzunehmen.
Bitte beachten Sie: Die angegebene Kaltmiete und die Nebenkosten verstehen sich jeweils zuzüglich gesetzlicher MwSt.
Das Ladengeschäft ist voraussichtlich ab November 2026 verfügbar - also genügend Zeit für die sorgfältige Planung!

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

ReWa Immobilien GmbH
Seestraße 67 ° 78315 Radolfzell am Bodensee
Tel.: 07732 8927010 ° Fax: 07732 8927019
bernd.wackershauser@rewa-immobilien.de ° www.rewa-immobilien.de

# Eckdaten

> Einzelhandel
> Salem
> 497 m² Fläche
> Objektnummer: V-1022c_EG_Laden

von dieser ausgezeichneten Lage und Ausstattung Ihrer neuen Geschäftsräume!

## Ausstattung:

Die Ausstattung des Gebäudes sticht besonders hervor durch::

- Massiv-Bauweise und Stahl-Konstruktion mit Vollwärmeschutz
- Die Heizungsanlage wir komplett erneuert bis zur kommenden Heizperiode
- Fußbodenheizung
- Bodenbelag: Fliesen
- ca. 80 Stellplätze vorhanden
- extrem hell durch überaus große Fensterflächen / Schaufenster aus Metall, mit
elektrisch betriebenen Oberlichtfenstern
- Nebenräume Kunststoff-Fenster(Schüco), Isolierglas, mit elektrisch betriebenen
Außen-Jalousien für die Beschattung
- 2 Elektrisch betriebene Rolltore im Eingangsbereich, 1 Rolltor Wareneingang hinten
ermöglichen einen optimalen Zugang für Warenanlieferungen und ggfls. Versand
- Aufenthaltsraum mit vollwertiger Einbauküche
- eine Werbetafel ist über dem Haupteingang möglich

## Lagebeschreibung:

Im Nahbereich des Bodensees, 10 km zum See zwischen Meersburg und Überlingen, liegt die Gemeinde Salem, und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Kindergärten, Grundschule mit Ganztagesbetreuung, Gesamtschule, Einkaufsmöglichkeiten, Sport-Aktivitäten wie Fitness-Studios, Tennisplätze, Fußball-Stadion, Badesee mit großzügiger Freizeit-Anlage,
Sehenswürdigkeiten in Schloss Salem sowie weitläufige Wanderwege in einer idyllischen Landschaft runden das Angebot ab.

Es gibt außerdem sehr gute Verkehrsanbindungen nach Friedrichshafen und Überlingen und in die Schweiz und Österreich.

## Sonstiges:

Die ReWa Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD (Immobilien Verband Deutschland) und Ihr IVD-Markt-Experte in Radolfzell, Konstanz, Singen, Überlingen, Stockach und Umgebung. Alle Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit werden keine Gewähr und Haftung übernommen. Bitte nennen Sie uns bei Anfragen Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Adresse und Telefonnummer, da wir vom Eigentümer beauftragt sind, keine Informationen anonym zu versenden.

## Objektbilder:

01

03

05

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

ReWa Immobilien GmbH
Seestraße 67 ° 78315 Radolfzell am Bodensee
Tel.: 07732 8927010 ° Fax: 07732 8927019
bernd.wackershauser@rewa-immobilien.de ° www.rewa-immobilien.de

# Eckdaten

> Einzelhandel

> Salem

> 497 m² Fläche

> Objektnummer: V-1022c_EG_Laden

10

21

79

16

14

15

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

ReWa Immobilien GmbH
Seestraße 67 ° 78315 Radolfzell am Bodensee
Tel.: 07732 8927010 ° Fax: 07732 8927019
bernd.wackershauser@rewa-immobilien.de ° www.rewa-immobilien.de

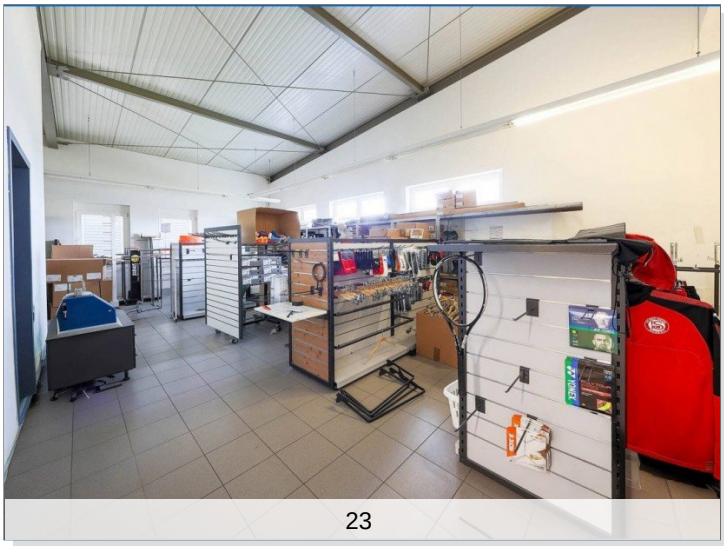
# Eckdaten

> Einzelhandel

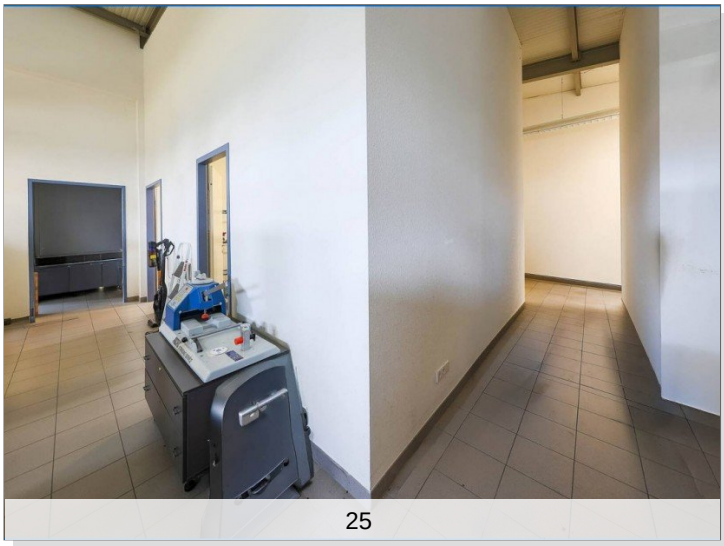
> Salem

> 497 m² Fläche

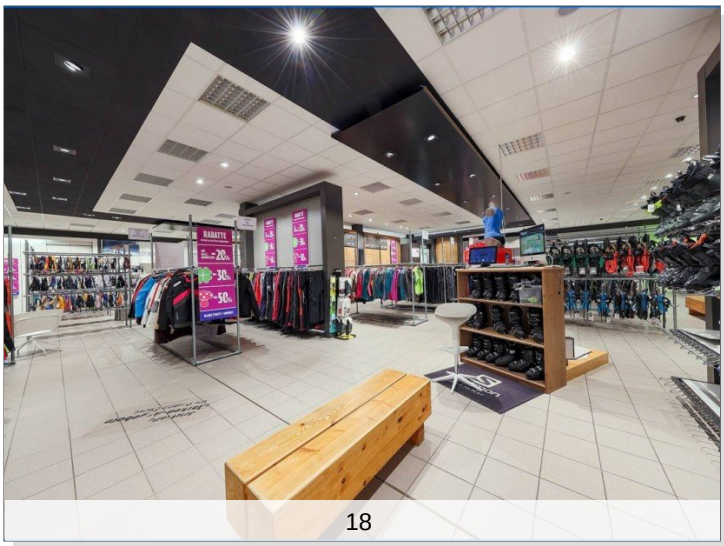
> Objektnummer: V-1022c_EG_Laden



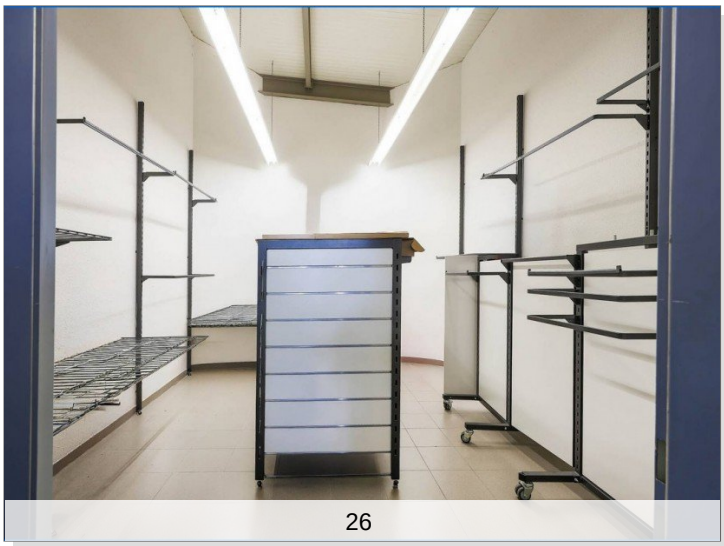
23



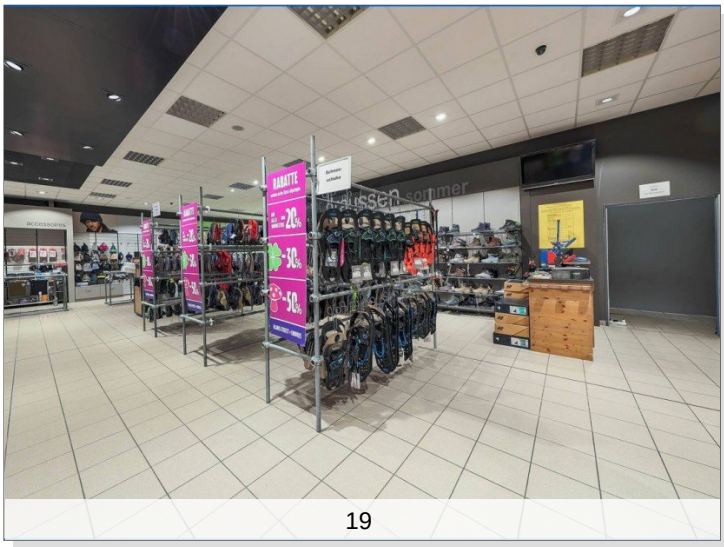
25



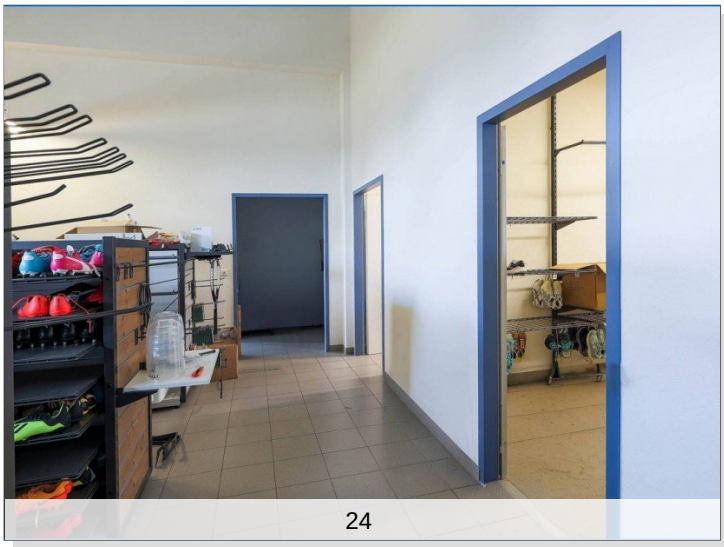
18



26



19



24

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

ReWa Immobilien GmbH

Seestraße 67 ° 78315 Radolfzell am Bodensee
Tel.: 07732 8927010 ° Fax: 07732 8927019
bernd.wackershauser@rewa-immobilien.de ° www.rewa-immobilien.de

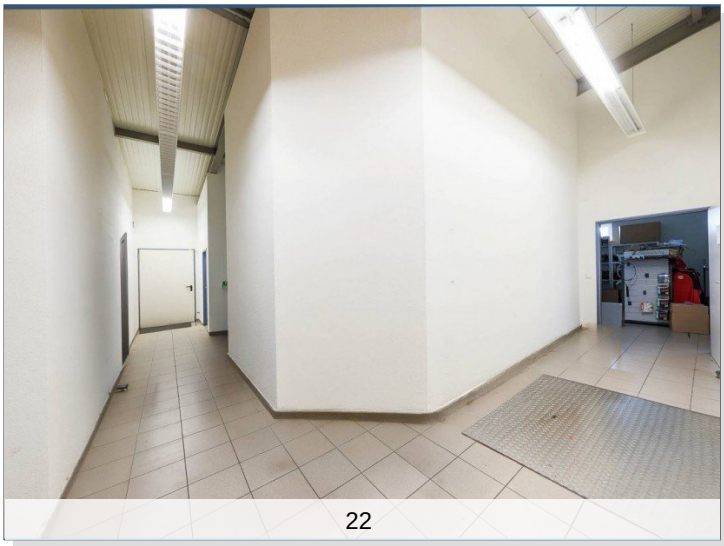
# Eckdaten

> Einzelhandel

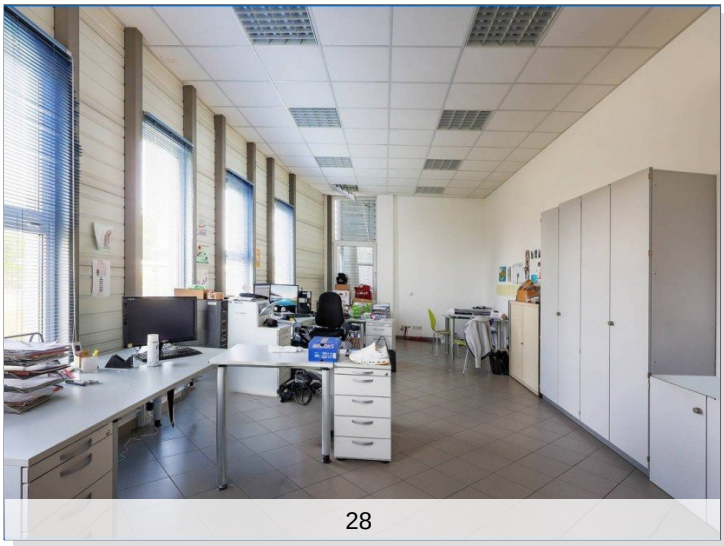
> Salem

> 497 m² Fläche

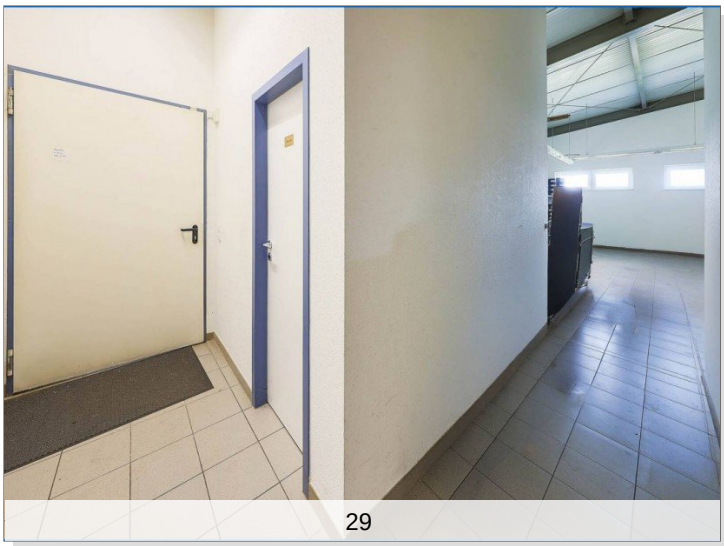
> Objektnummer: V-1022c_EG_Laden



22

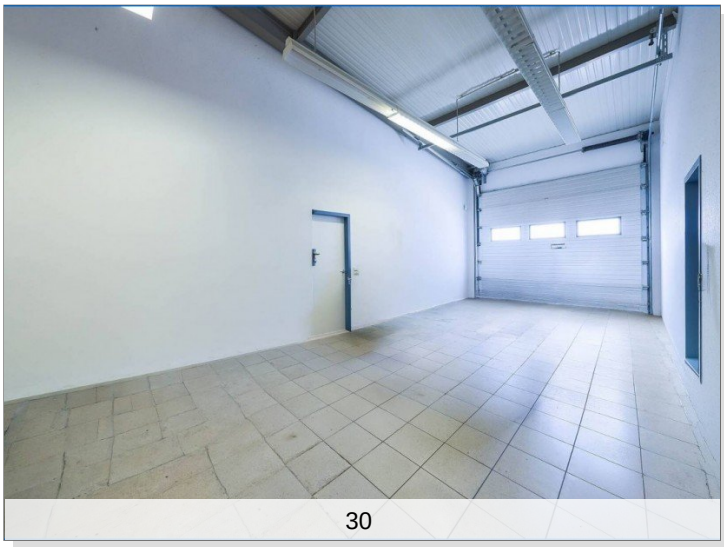


28

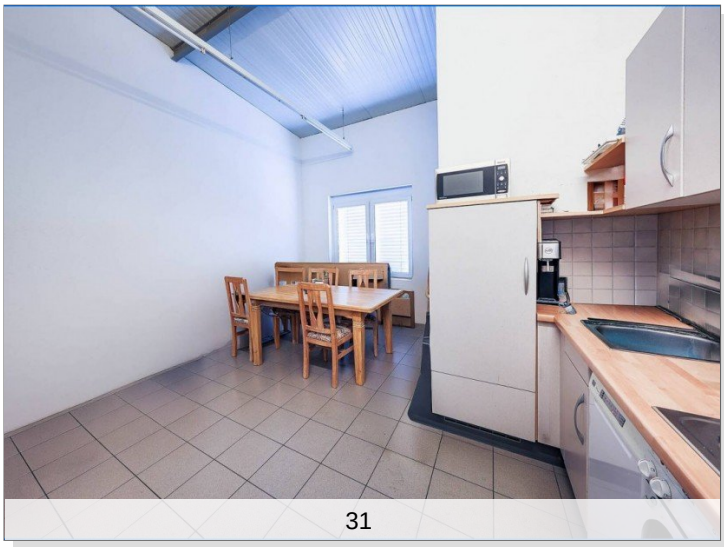


29

32



30



31

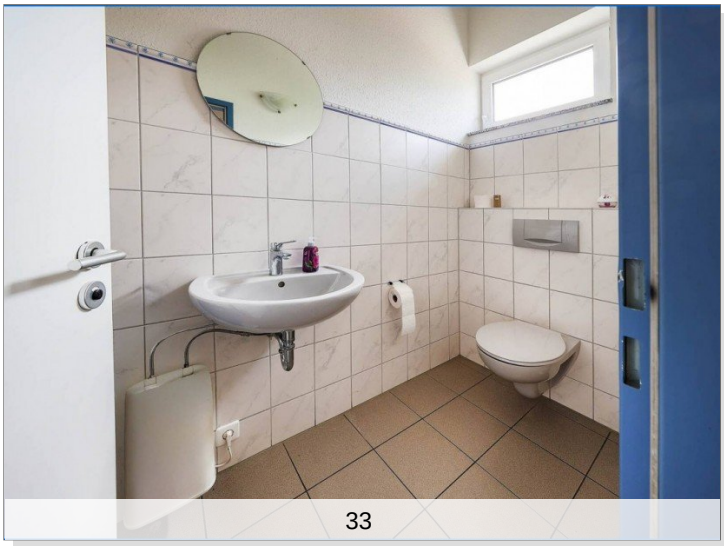
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

ReWa Immobilien GmbH

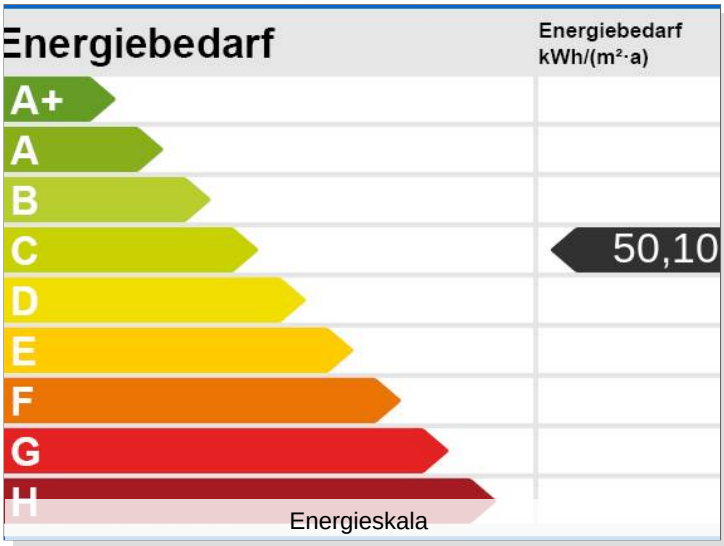
Seestraße 67 ° 78315 Radolfzell am Bodensee
Tel.: 07732 8927010 ° Fax: 07732 8927019
bernd.wackershauser@rewa-immobilien.de ° www.rewa-immobilien.de

# Eckdaten

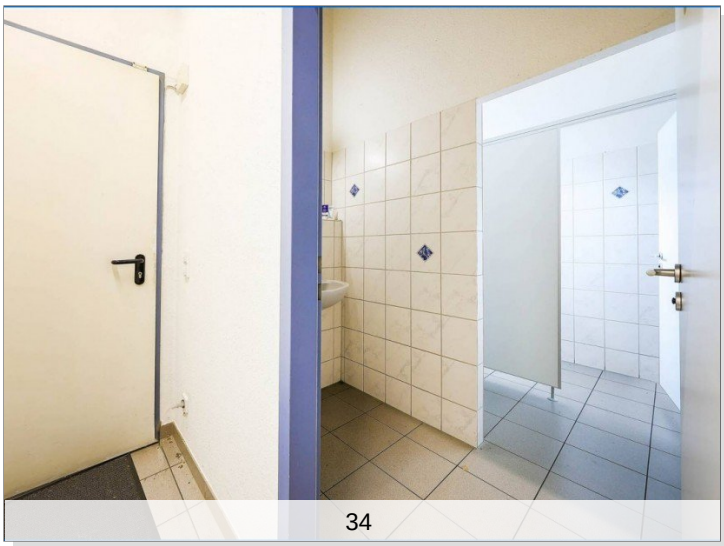
> Einzelhandel
> Salem
> 497 m² Fläche
> Objektnummer: V-1022c_EG_Laden



33

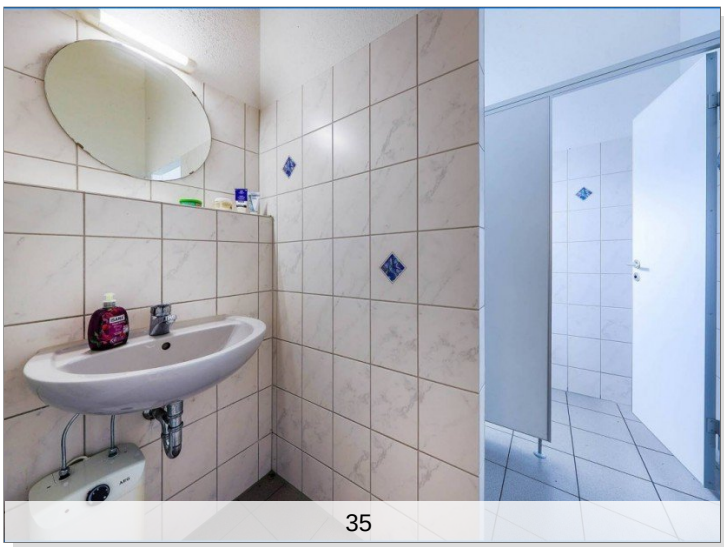



Energieskala



34

DIAZert Makler



35

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

ReWa Immobilien GmbH
Seestraße 67 ° 78315 Radolfzell am Bodensee
Tel.: 07732 8927010 ° Fax: 07732 8927019
bernd.wackershauser@rewa-immobilien.de ° www.rewa-immobilien.de

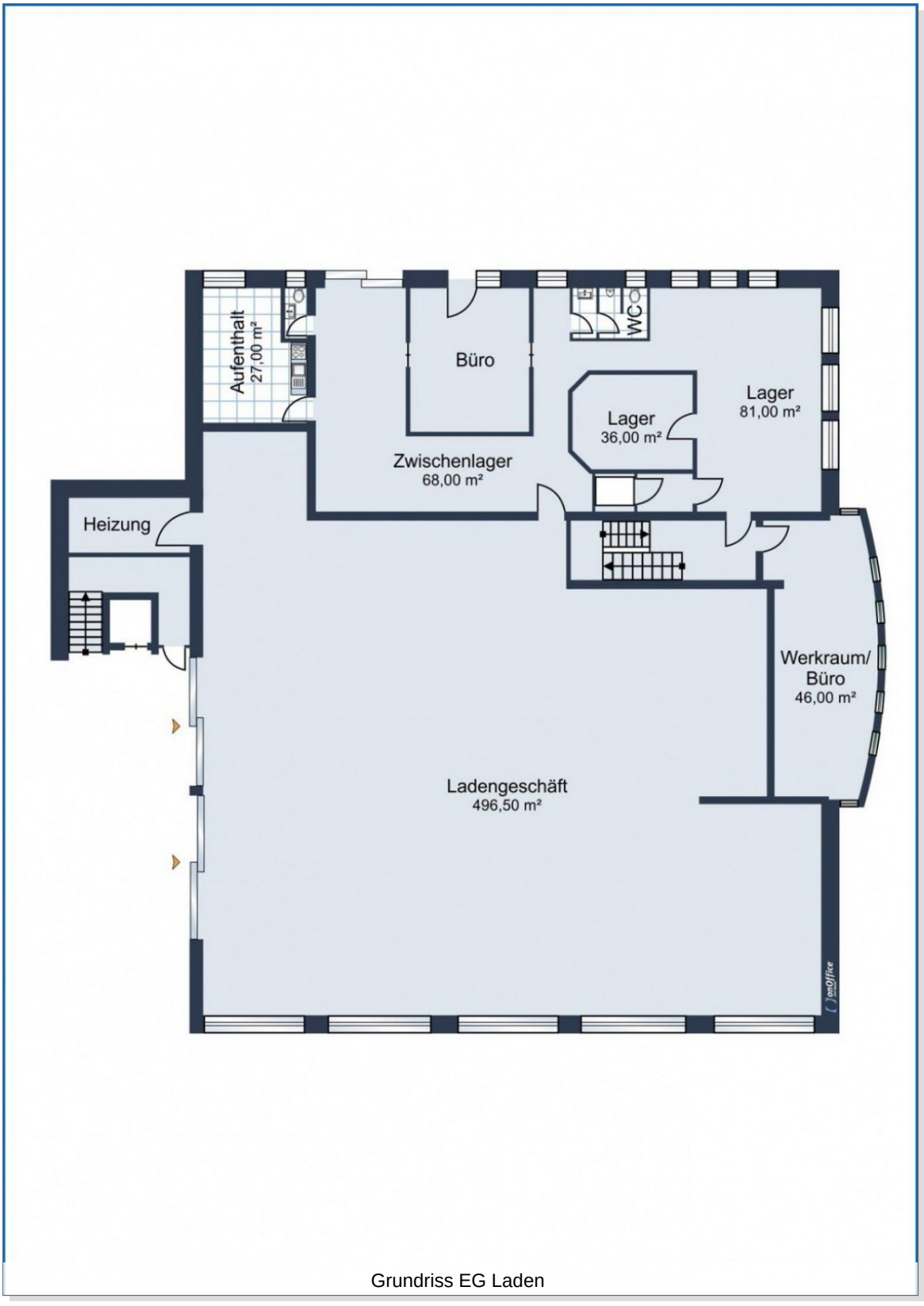
# Eckdaten

> Einzelhandel

> Salem

> 497 m² Fläche

> Objektnummer: V-1022c_EG_Laden




Grundriss EG Laden

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

ReWa Immobilien GmbH
Seestraße 67 ° 78315 Radolfzell am Bodensee
Tel.: 07732 8927010 ° Fax: 07732 8927019
bernd.wackershauser@rewa-immobilien.de ° www.rewa-immobilien.de

# Eckdaten

> Einzelhandel

> 497 m² Fläche

> Salem

> Objektnummer: V-1022c_EG_Laden

**Ansprechpartner:**


**Herr Dietmar Schyra**

**Telefon:** 004977328927015
**Mobil:** 004917618960345
**E-Mail:** d.schyra@rewa-immobilien.de


**Firmendaten:**


**ReWa Immobilien GmbH**
Seestraße 67
78315 Radolfzell am Bodensee

Tel.: 07732 8927010
Fax: 07732 8927019
E-Mail: immobilien@rewa-gmbh.org
Web: www.rewa-immobilien.de


**Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:**
Bernd Wackershauser
Frank Renz

**Registergericht:**
Amtsgericht Freiburg, Holzmarkt 2, 79098 Freiburg

**Registernummer:**
HRB 550543

**Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:**
DE 186762152

**Zuständige Aufsichtsbehörde:**
Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Landratsamt Konstanz Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz

**Ihre Notizen:**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Einzelhandel

> Salem

> 497 m² Fläche

> Objektnummer: V-1022c_EG_Laden

**AGB:**

Unsere Angebotsangaben basieren auf den uns erteilten Informationen der Verkäuferseite. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen. Will der Angebotsempfänger ergänzende Informationen, sind wir bemüht, diese unter dem gleichen Vorbehalt zu beschaffen.

Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben dem Eigentümer vorbehalten.

Alle unsere Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden.
Ist ein von uns angebotenes Objekt dem Interessenten bereits bekannt, so bitten wir um Mitteilung in schriftlicher Form binnen 5 Tagen.

Unsere Provisionsforderung entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein Vertrag zustande kommt. Darauf gründet sich die zusätzliche Verpflichtung, uns unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn und gegebenenfalls zu welchen Bedingungen über ein von uns angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist. Der Provisionsanspruch entsteht auch, wenn

- der Vertrag zu Bedingungen abgeschlossen wird, die vom Angebot abweichen,
- der angestrebte wirtschaftliche Erfolg in anderer Rechtsform (Erbbaurecht statt Kauf) realisiert wird,
- durch einen Vertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners erreicht wird,
- in zeitlichem und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten Vertrag vertragliche Erweiterungen und Ergänzungen zustande kommen,
- ein Dritter unser Angebot aufgrund unerlaubter Weitergabe ausnutzt.

Der Anspruch auf Provision bleibt bestehen, wenn der zustande gekommene Vertrag aufgrund auflösender Bedingung erlischt. Das gleiche gilt, wenn der Vertrag aufgrund eines Fehlverhaltens unseres Auftraggebers rückgängig gemacht wird.

Haftungsmaßstab: die Firma ReWa - GmbH haftet bei eigenen Vertragsverletzungen wie bei solchen von Vertretern oder Erfüllungshilfen nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit bleibt ausgeschlossen.
Erfüllungsort und bei Aufträgen von Kaufleuten auch Gerichtsstand ist Radolfzell am Bodensee.

Die Geschäftsbeziehung zwischen der ReWa - GmbH und dem Kunden untersteht deutschem Recht.

Sollten einzelne Klauseln dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen oder sonstige Vertragsbestimmungen unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Bei Pacht- und Mietvertragsabschluß wird eine Vermittlungsprovision von 2,38 Nettokaltmieten inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer fällig und ist an die ReWa Immobilien GmbH zu zahlen.

Bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages, sofern bei den Angeboten nicht ausdrücklich ein anderer Provisionssatz angegeben ist, entsteht ein Provisionsanspruch von 3,57 % vom beurkundeten Kaufpreis.

Die Eigentümer wünschen keine direkte Kontaktaufnahme. Bitte fragen Sie nur bei uns für Besichtigungstermine nach. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

ReWa Immobilien GmbH
Seestraße 67 ° 78315 Radolfzell am Bodensee
Tel.: 07732 8927010 ° Fax: 07732 8927019
bernd.wackershauser@rewa-immobilien.de ° www.rewa-immobilien.de