

EXPOSÉ

Provisionsfrei

09126 Chemnitz, Dittesstraße 9/ Vetterstraße 26



Objektdaten

Standort: Chemnitz
Eigentümer: Deutsche Telekom AG
Baujahr: 1929 (1999 saniert)
Grundstücksgröße: 3.779 m²
Gesamtmietfläche: 2.867,19 m²
Stellplätze : 62 Stück und 8 Garagen
Hauptmieter: STRABAG
Mieteinnahmen : rund 60.000 €p.a.
Kaufpreis: 975.000 €



Ansprechpartner

Hans-Georg Breide

CORPUS SIREO
Asset Management Commercial GmbH
Olbrichtstraße 11

04157Leipzig

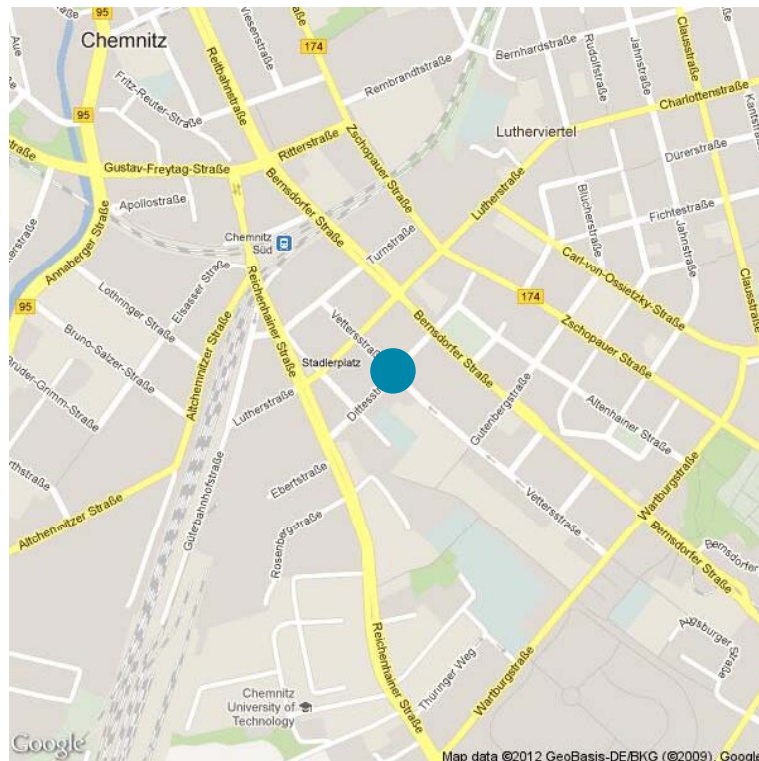
Tel. +49 341 97 690 100
Fax +49 341 97 690 119
hans-georg.breide@corpussireo.com

Lage

Chemnitz ist mit ca. 250.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt des Freistaates Sachsen. Die Stadt liegt im Westen des Freistaates, im Erzgebirgsbecken am Nordrand des Erzgebirges und ist Sitz des gleichnamigen Regierungsbezirkes. Im Laufe der letzten Jahre hat sich Chemnitz zu einem High-Tech-Standort entwickelt. Neben einer Mischung aus Maschinen-, Werkzeug-, Textil- und Fahrzeugbau, Gartenbau, Handwerk und einer vielseitigen Dienstleistungsbranche, ist Chemnitz ein Zentrum der Mikroelektronik und Mikrotechnik sowie der Solartechnik.

Chemnitz hat einen direkten Anschluss zu den Bundesstraßen B95, B107, B169, B173 und B174, welche sich alle im Zentrum der Stadt kreuzen. Über die Bundesstraße B95 besteht am nördlichen Stadtrand ein Anschluss an die Bundesautobahn BAB 4. Am südwestlichen Stadtrand besteht Anschluss an die BAB 72. Eine Busverbindung ist in fußläufiger Entfernung zum Objekt vorhanden. Chemnitz liegt an einer Eisenbahnhauptstrecke sowie an verschiedenen Nebenstrecken, welche alle im Hauptbahnhof zusammentreffen.

Das Verkaufsobjekt befindet sich im südöstlichen Teil von Chemnitz im Stadtteil Bernsdorf direkt an der Straßenkreuzung Dittesstraße und Vetterstraße in einer mittleren Bürolage. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 2 km. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Mehrfamilienhäuser in tlw. geschlossener und tlw. offener Bauweise geprägt.



Grundstück

Baurecht

Das zu verkaufende Grundstück ist eben, liegt auf angrenzendem Straßenniveau und ist unregelmäßig geschnitten. Die Straßenfront, entlang der Dittesstraße, erstreckt sich über rund 113 m. Die maximale Grundstückstiefe beträgt rund 45 m. Des Weiteren ist das Grundstück vollständig erschlossen und alle Medien sind vorhanden.

Das Grundstück ist mit einem viergeschossigen Verwaltungsgebäude und einem L-förmigen Garagengebäude, welches 8 Garagen beinhaltet, bebaut. Auf dem Grundstück befinden sich im südwestlichen Teil ein Parkplatz mit separater Zufahrt und 49 Stellflächen. Auf dem Innenhof befinden sich 13 befestigte Stellplätze.

Grundstücksfläche	3.779 m ²
Anzahl Gebäude	2
Nutzung Grundstück	Büro
Bebaute Flächen	1.150 m ²
Festsetzung B- Plan	Kein B-Plan vorhanden
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Vorhandenes Baurecht	Gemäß § 34 BauGB

Objektfotos



Ansicht Garagengebäude



Ansicht Verwaltungsgebäude, Ladenfläche im Erdgeschoss

Beschreibung Bausubstanz

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten viergeschossigen Verwaltungsgebäude und einem nicht unterkellerten eingeschossigen Garagengebäude bebaut.

Bei dem *Verwaltungsgebäude* handelt es sich um ein unterkellertes viergeschossiges Verwaltungsgebäude in Massivbauweise mit Flachdach, welches 1929 erbaut wurde. Im Jahr 1999 wurde das Gebäude umfangreich saniert. Aufgrund des Baualters und der Bauweise kann von einem guten baulichen Zustand ausgegangen. Die Ausstattung wird aufgrund des Baualters, der verwendeten Baumaterialien und der vorhandenen Bauteile als mittleren Standard eingeschätzt.

Das Verwaltungsgebäude hat einen klar gegliederten Grundriss. Die Etagen sind über zwei Treppenhäuser erreichbar, ein Aufzug ist ebenfalls vorhanden. In jeder Etage befinden sich die erforderlichen Sanitäreinrichtungen sowie eine Teeküche.

Zur Vettiersstraße ist im Erdgeschoss ein Ladengeschäft mit separatem Zugang und eigenen Sanitäreinrichtungen vorhanden. Im voll ausgebauten Kellergeschoss befinden sich ebenfalls Sanitäräume (einschließlich Duschanlagen), Lagerräume sowie die für die verschiedenen Medien erforderlichen Technikräume.

Bei dem *Garagengebäude* handelt es sich um ein nicht unterkellertes eingeschossiges Garagengebäude in Massivbauweise mit Flachdach. Dieses Gebäude wurde genau wie das Verwaltungsgebäude 1929 erbaut und 1999 saniert. Der bauliche Zustand als auch die Ausstattung kann aufgrund des Baualters, der Bauweise sowie der verwendeten Baumaterialien als mittel eingestuft werden.

Die Außenanlagen befinden sich in einem gut erhaltenen Zustand.

Zustand Mietflächen

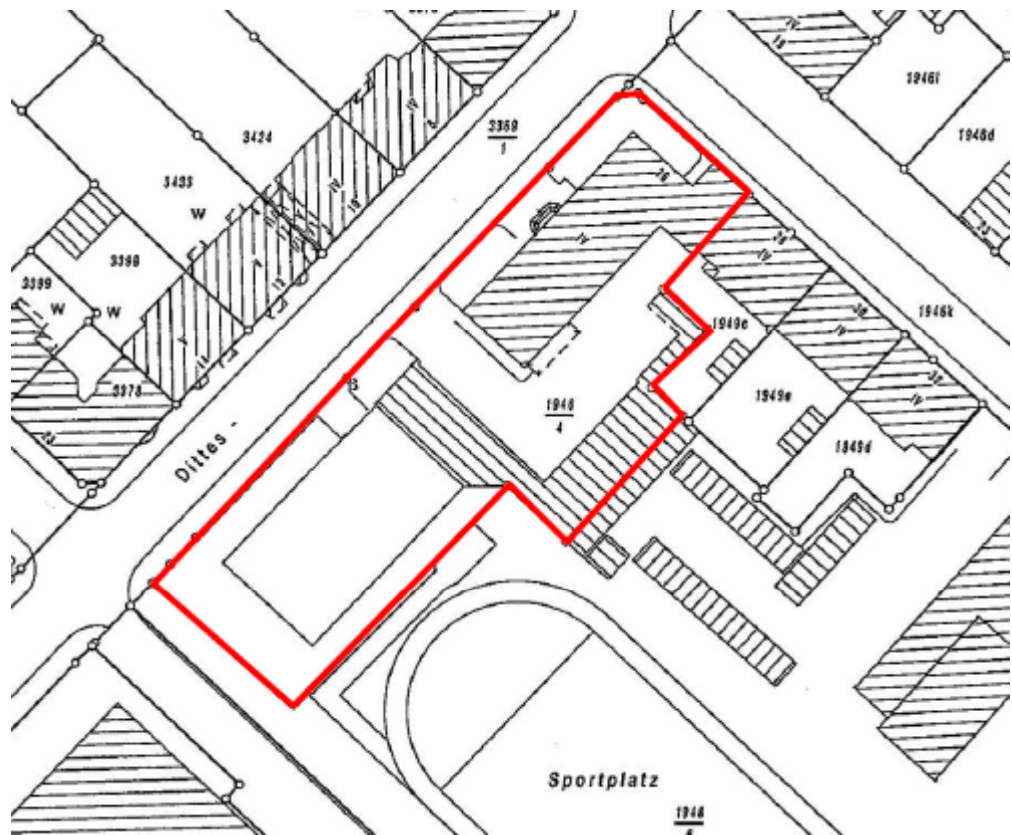
Eine Teilfläche von rund 710 m² im Kellergeschoss und im 2. Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes sowie eine Fläche von 174,26 m² in dem Garagengebäude ist an die Firma STRABAG Property and Facility Services GmbH vermietet. Der Rest des Gebäudes sowie das Garagengebäude sind leer stehend und ungenutzt.

Weiterhin ist eine Grundstücksfläche von 3 m² durch die Vertriebsdienstleistung Chemnitz-Nord/Ost GmbH für das Aufstellen und Betreiben von Zeitungskästen angemietet. Durch die Firma Schwarz Außenwerbung GmbH ist ein Grundstücks- bzw. Gebäudeteil zur Errichtung und Unterhaltung einer Plakatanschlag-tafel angemietet.

Flächenaufstellung

Mietbereich	Fläche	Mieter	Miete p.a.	Mindestvertragslaufzeit	Option
Keller und 2. OG	710 m ²	STRABAG	56.780,04 €	31.12.2012	ja
Stellplätze	10 Stück	STRABAG	3.000,00 €	31.12.2012	ja
Freifläche	3 m ²	VDL Chemnitz	61,32 €	unbefristet	nein
Plakattafel	1 Stück	Schwarz Außenwerbung	214,80 €	30.09.2012	nein

Lageplan



Grundbuch

Objektanschrift:	09126 Chemnitz, Dittesstraße 9
Grundbuch von	Chemnitz
Blatt	7188
Flurstücke	1946/4
Gemarkung	Chemnitz

Abteilung 1:	Deutsche Telekom AG
Abteilung 2:	keine Eintragungen
Abteilung 3:	keine Eintragungen

Inhalt der Bewilligungsurkunde: s. oben

Baulasten Eintragungen/
Nachbarschaftsvereinbarungen:

Das Grundstück ist als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenkataster registriert.
Des Weiteren befindet sich das Verwaltungsgebäude unter Denkmalschutz.

Vertragsbedingungen

Kaufpreis

Die Kaufpreisvorstellung des Eigentümers für das oben genannte Objekt beträgt:

€975.000,00 ggf. zzgl. gesetzlicher MwSt
(in Worten: Neunhundertfünfundsiebzigtausend Euro).

Dieses Angebot ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt, eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung gestattet.

Über CORPUS SIREO

CORPUS SIREO, Köln, managt mit rund 560 Mitarbeitern von zehn Standorten in Deutschland und Luxemburg aus insgesamt 13,7 Millionen Quadratmeter Gewerbe- und Wohnimmobilienfläche im Wert von mehr als 14 Milliarden Euro.

Damit ist das Unternehmen der größte Asset Management Dienstleister des Landes. Hinzu kommt der Spitzenplatz in der Kategorie der betreuten Asset Klassen: Mit sieben Asset Klassen (Office, Wohnen, Einzelhandel, Logistik, Health Care, Produktion/Technik, Sonstige) bietet CORPUS SIREO die breiteste Palette unter den deutschen Asset Managern an.

Entsprechend schätzen die Mitbewerber CORPUS SIREO als den Top-Wettbewerber am Markt ein. (Diese Ergebnisse liefert der „Real Estate Asset Management Report 2011“ von Bell Management Consultants.) Im Juni 2011 erhielt CORPUS SIREO zudem den IMMOBILIENMARKEN-AWARD 2010 für die wertvollste Immobilienmarke in der Kategorie Asset Management von der PUBLICIS Premise Group.

Investoren und Banken sowie Unternehmen mit eigenen Immobilienbeständen bietet CORPUS SIREO Investment- und Asset Management Leistungen entlang der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette. Für Eigennutzer und Investoren ist das Unternehmen zudem als Makler und Projektentwickler aktiv.

Weitere Informationen: www.corpussireo.com
Follow us on Twitter: <http://twitter.com/corpussireo>

Ansprechpartner

Für weitergehende Fragen wenden Sie sich bitte an:

Hans-Georg Breide



CORPUS SIREO
Asset Management Commercial GmbH
Olbrichtstraße 11
04157 Leipzig

Tel. +49 341 97 690 100
Fax +49 341 97 690 119
Mobil +49 171 557 15 37
hans-georg.breide@corpussireo.com
www.corpussireo.com

Hinweis

Dieses Angebot ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung gestattet. Das Exposé wurde anhand von uns überlassener Unterlagen erstellt. Für Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Bei allen Zahlenangaben handelt es sich um „Circa-Werte“. Das Angebot ist freibleibend. Änderungen und Zwischenveräußerung bleiben vorbehalten.

Haftungsausschluss

Dieses Exposé wurde auf der Grundlage der für CORPUS SIREO Asset Management GmbH (CORPUS SIREO) zugänglichen Informationen sowie Angaben Dritter, insbesondere der Deutschen Telekom AG und der STRABAG Property and Facility Services GmbH erstellt. Für Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt CORPUS SIREO keine Gewähr. Alle Zahlen, Größen und sonstige Angaben sind unverbindlich. Maßgebend sind ausschließlich die Angaben in den abzuschließenden Verträgen.

Dieses Exposé wird Interessenten mit dem Verständnis ausgehändigt, dass diese alle ihrer Ansicht nach zur Beurteilung der Transaktion eventuell erforderlichen Nachforschungen selbständig, gegebenenfalls unter Hinzuziehung der fachkundigen juristischen und steuerlichen Beratung, durchführen werden sowie mit dem Vorbehalt, dass sich bezüglich der gemachten Angaben Änderungen ergeben können.

Alle Angaben sowie evtl. Angebote sind freibleibend. Änderungen und Zwischenveräußerung bleiben vorbehalten.

Dieses Exposé ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung der CORPUS SIREO gestattet. Alle hierin enthaltenen Informationen sind – soweit sie nicht öffentlich zugänglich sind – vertraulich zu behandeln und nur zum Zwecke eines möglichen Erwerbs zu verwenden.

Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Frankfurt am Main.