

EXPOSÉ

Provisionsfrei

72250 Freudenstadt, Ludwig-Jahn-Str. 21

Objektdaten

Standort: 72250 Freudenstadt
Eigentümer: Deutsche Telekom AG
Baujahr: ca. 1950
Gesamtmietfläche: ca. 3.030 m² Mehrzweck- und Wohngebäude mit 60 PKW-Stellplätzen
Mieteinnahmen : derzeit ca. 90.634,56 p.a. € Istmiete
Kaufpreis: 990.000,00 € zzgl.: gesetzl. MwSt
Mindestverkaufspreis, provisionsfrei, Vergabe erfolgt gegen Höchstgebot



Ansprechpartner

Thomas Febon

CORPUS SIREO
Asset Management Commercial GmbH
Deckerstr. 35
70372 Stuttgart

Fon +49 711 601608-220

Fax +49 711 601608-109

Thomas.Febon@corpussireo.com



Lage

Die als Mittelzentrum fungierende Kreisstadt Freudenstadt mit rund 24.000 Einwohnern liegt ca. 60 km südlich von Karlsruhe und ca. 45 km nördlich von Villingen-Schwenningen am Ostrand des Nordschwarzwaldes. Das Objekt befindet sich unweit des Stadtzentrums, unmittelbar südlich der Bahnlinie der Murgtalbahn und östlich des Stadtbahnhofes, an der der Ludwig-Jahn-Straße. Die Ludwig-Jahn-Straße zweigt nach Norden von der Stuttgarter Straße (B 28) ab und dient als durchschnittlich befahrene innerstädtische Verbindungsstraße. Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie das Stadtzentrum sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnbebauung bestimmt.



Grundstück und Gebäude

Grundstück:

<u>ca. Fläche:</u>	4.970 m ²
<u>Erschließung:</u>	voll erschlossen
<u>BPlan:</u>	Das Grundstück liegt im Innenbereich, es gilt § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als gemischte Baufläche aus.
<u>Altlasten/Baulasten:</u>	gemäß Baulastenblatt Nr. 57, Blatt VII von Freudenstadt ist zu Lasten des Grundstücks eine Vereinigungsbaulast (Flst. 1136 und 1136/1) eingetragen.
<u>Grundbuch Abt. II:</u>	keine Eintragungen
<u>Grundbuch Abt. III:</u>	keine Eintragungen
<u>Denkmalschutz:</u>	das Verkaufsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz

Gebäude:

Das Grundstück ist mit einem Büro- und Verwaltungsgebäude mit Baujahr ca. 1950 bebaut. Das Gebäude ist teilunterkellert und in massiver Bauweise (Mauerwerk) mit Putzfassade errichtet. Das Satteldach ist mit Pfanneneindeckung ausgeführt. Die Fenster sind isolierverglast, teilweise in Holz teilweise in Kunststoff. Das Gebäude ist über eine gasbefeuerte Heizanlage beheizt. Im Gebäude befindet sich ein Personenaufzug.

Im Erdgeschoss finden sich Büro- und Schulungsräume, im 1. Obergeschoss befinden sich Büro- und Produktionsflächen, diese größtenteils im Leerstand. Im 2. Obergeschoss finden sich Büro- und Schulungsräume in Nutzung durch die AOK. Das 3. Obergeschoss weist eine Wohnung (vermietet) sowie weitere Büro- und Schulungsräume im Leerstand aus. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und beherbergt Aufenthaltsräume. Das Bürogebäude umfasst samt Nebengebäuden eine Mietfläche von rund 3.030 m².

Auf dem Grundstück befinden sich zusätzlich zwei Nebengebäude. Hierbei handelt es sich um ein massives Gerätehaus und ein massives Werkstattgebäude mit dem Baujahr ca. 1974. Diese Gebäude sind eingeschossig und nicht unterkellert.

Die derzeitige Ausnutzung des Grundstücks beträgt:

<u>GFZ:</u>	0,6
<u>GRZ:</u>	0,15

Grundstück und Gebäude

Sonstiges:

Das Gebäude ist über eine begehbare Verbindungsbrücke mit dem südlich gelegenen Nachbargebäude der Deutsche Telekom AG verbunden. Die Verbindungsbrücke kann erhalten bleiben, muss aber auf Kosten des Käufers verschlossen werden. Gegebenenfalls sind hier noch Baulasten und Dienstbarkeiten einzutragen. Sollte der Wunsch bestehen, die Verbindungsbrücke zu entfernen, so hat dies ausschließlich auf Kosten des Käufers zu geschehen.

Die Versorgung des auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Technikgebäudes der Deutsche Telekom AG mit Wärme, Strom und Wasser erfolgt über das Verkaufsobjekt. Die weitere Versorgung ist auch nach Verkauf weiter zu gewährleisten und im Grundbuch durch Dienstbarkeit abzusichern. Eine Teilversorgung erfolgt über die vorhandene Verbindungsbrücke. Wird diese vom Käufer abgebrochen, hat der Käufer die Kosten für die Medientrennung sowie die Neuversorgung des Technikgebäude der DTAG zu tragen.

Im Zuge des Verkaufs wird weiterhin eine vorhandene Kabeltrasse der Deutsche Telekom AG auf dem Verkaufsobjekt mittels Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Die neue Grundstücksgrenze zwischen dem Verkaufsobjekt und der im Eigentum der DTAG verbleibenden Fläche muss auf Kosten der Käufers aus Sicherheitsgründen mittels einem neu zu errichtenden Zaun abgegrenzt werden.

Grundstück und Gebäude

Mietaufstellung:

Mieter	Nutzung	Fläche in m ²	Nettokalt miete in Euro p.m.	Nettokalt miete in Euro p.a.	Mietende
Margot Rauter	Wohnung	ca. 250m ²	454,39	5.452,68	unbefristet
Leerstand	Büro	ca. 2.094m ²			
Kanzlei Maurer und Vogt	Lager	ca. 42m ²	112,74	1.352,88	unbefristet
AOK	Büro	ca. 644m ²	3.268,00	39.216,00	31.08.2014
AOK	Stellplätze	5	75,00	900,00	31.08.2014
Leerstand	Stellplätze	55			
Summe		ca.3.030m²		46.921,56	

Fotos



Nebeneingang EG mit Verbindungssteg zum Nachbargebäude



Ansicht Straße mit Nebenzufahrt zum Grundstück



Hauptzufahrt zum Grundstück

Fotos



Nebengebäude



Nebengebäude

Über CORPUS SIREO

CORPUS SIREO betreut deutschlandweit und in Luxemburg ein Immobilienvermögen von 19,4 Mrd. Euro. Damit gehört der Konzern zu den größten Asset Managern für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Europa.

Mehr Werte

Von der strategischen Analyse und dem Ankauf über die Wertsteigerung und Kostensenkung bis hin zum Verkauf bieten wir unseren Kunden alle operativen Real Estate Asset-Management-Leistungen.

Berater für Banken

Geschäftsbanken engagieren CORPUS SIREO als „Problemlöser“ für Kunden, deren Portfolios unter Druck geraten sind oder die ihren Kredit nicht mehr bedienen können. Ziel dieser Maßnahmen ist, die Portfolios sowie das dahinter stehende Kreditverhältnis zu stabilisieren.

Potenziale für das Kerngeschäft freisetzen

Großkonzerne mit historisch gewachsenem, heterogenem Immobilienbestand unterstützt CORPUS SIREO dabei, ihre immobilienbezogenen Kosten zu senken und den Wert des Portfolios zu steigern. Mit transparenten Immobilienstrategien verhelfen wir beispielsweise der Deutschen Telekom zu höherer Effizienz bei der Bewirtschaftung ihrer Bestände.

Spezialfonds mit Prinzipien

Für den Bedarf institutioneller Investoren konzipiert CORPUS SIREO individuelle Produkte auf Basis der luxemburgischen SICAV, einer flexiblen und kostengünstigen Gesellschaftsform für Immobilienanlagen. Mit 2,5 Mrd. Euro verwaltetem Fondsvermögen gehören wir zu den führenden Anbietern von Immobilien-Spezialfonds in Deutschland. In Europa und in den USA nutzen wir interessante Investitionsnischen. Dabei sichert unser „Single-Fund-Prinzip“ überschneidungsfreie Investitionsprofile wie deutsche Pflegeheime, Senior-Housing in den USA und Türkei-Investments.

Ansprechpartner

Für weitergehende Fragen wenden Sie sich bitte an:

Thomas Febon



CORPUS SIREO
Asset Management Commercial GmbH
Deckerstr. 35
70372 Stuttgart

Fon +49 711 601608-220
Fax +49 711 601608-109

Thomas.Febon@corpussireo.com
www.corpussireo.com

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.