

EXPOSÉ

Provisionsfrei

Büro- und Verwaltungsgebäude
72108 Rottenburg, Tübinger Str. 68



Objektdaten

Standort: 72108 Rottenburg,
Tübinger Str. 68
Eigentümer: Deutsche Telekom AG
Baujahr: 1955 und 1988;
Modernisierung in 1988
Gesamtmietfläche: ca. 2.862 m²
Stellplätze: ca. 40 Stück
Hauptmieter: Diözese Rottenburg
(Mietvertrag bis Ende
31.12.2012)
Mieteinnahmen: ca. 155.057 € Gesamt p.a.
Kaufpreis: 1.280.000 € zzgl. MWSt.
Faktor: 8,3fach



Ansprechpartner

Thomas Febon

CORPUS SIREO
Asset Management Commercial GmbH
Deckerstr. 35
70372 Stuttgart

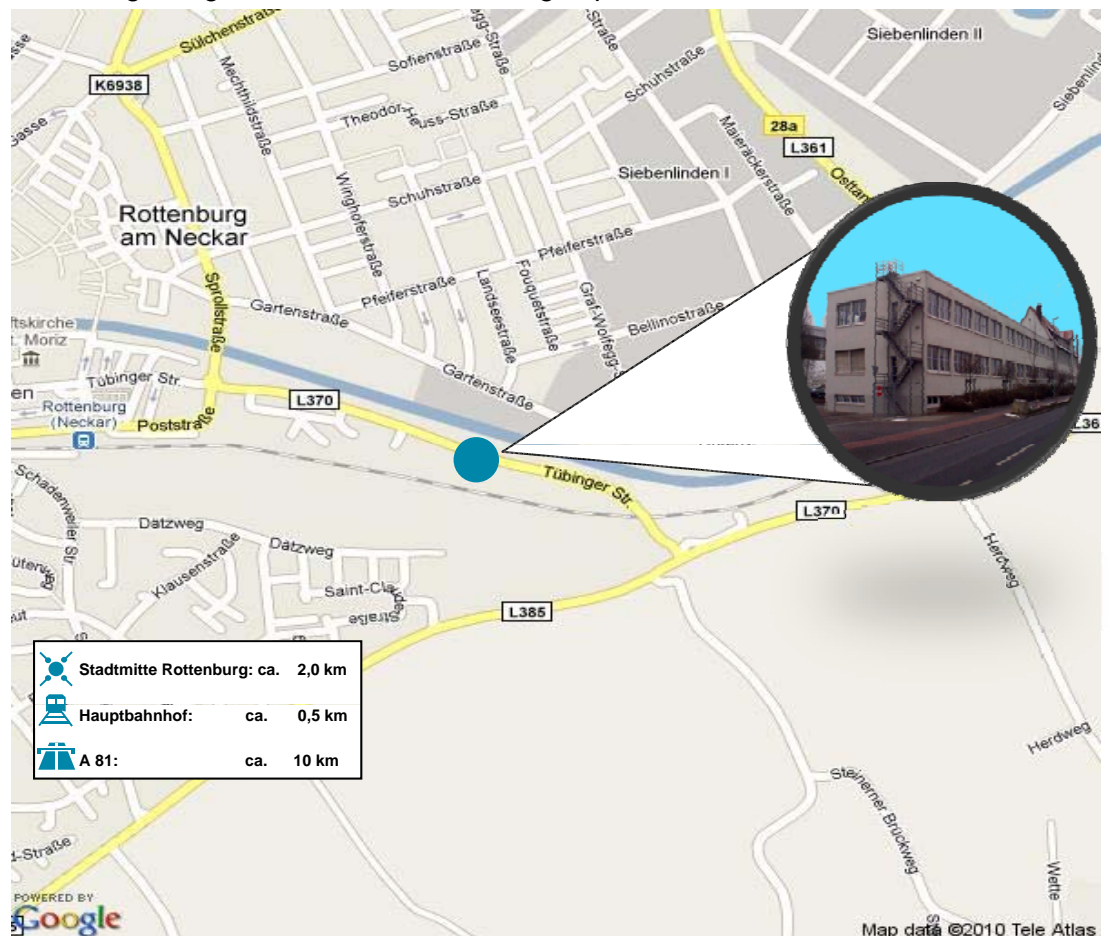
Tel. +49 711 601 808 220
Fax +49 711 601 608 109
Mobil +49 15112104212
Thomas.Febon@corpussireo.com

Lage

Die als Mittelzentrum fungierende Stadt Rottenburg mit ca. 42.000 Einwohnern liegt ca. 40 km (Luftlinie) südlich von Stuttgart und ca. 10 km (Luftlinie) westlich von Tübingen im Landkreis Tübingen.

Das Verkaufsobjekt befindet sich unweit des Stadtzentrums zwischen Neckar und Bahnlinie an der südlichen Straßenseite der Tübinger Straße. Diese Straße ist Teil der L 370 und dient als durchschnittlich befahrene innerstädtische Verbindungsstraße und Zufahrtsstraße zu Bahnhof und Stadtzentrum.

In der Umgebung befinden sich Fachmärkte, Autohäuser und Tankstellen. Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie das Stadtzentrum sind fußläufig erreichbar. Insgesamt kann man von einer guten, noch zentralen und verkehrsgünstigen Büro- und Gewerbelage sprechen



Grundstück

Grundstücksfläche 5.394 m²

Anzahl Gebäude 1 Büro- und Verwaltungsgebäude (Bauteil 1 Baujahr ca. 1590, Bauteil 2 Baujahr ca. 1988), 1 Nebengebäude (massiver Garagen- und Lagerschuppen)

Nutzung Grundstück Das Grundstück ist von regelmäßigem Zuschnitt und steigt im südlichen Bereich stark an (Böschung zur Bahnlinie). Das Grundstück ist voll erschlossen. Im Altlastenkataster sind keine Eintragungen vorhanden. Aufgrund der historischen Nutzung ist ein Altlastenverdacht jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Die aktuelle Ausnutzung der Fläche beträgt GFZ ca. 0,5, GRZ ca. 0,2.

GFZ (B- Plan) 1,2

GRZ (B- Plan) 0,6

Festsetzung B- Plan B-Plan „Ziegelhütte, Abschnitt II“ (GE2, Einschränkungen bzgl. Einzelhandelsnutzung)

Sonstiges Die derzeit auf dem Grundstück vorhandenen Bürocontainer sind nicht Gegenstand des Verkaufs. Die Container sind im Eigentum des Mieters und werden von diesem nach Auslaufen des Mietvertrages vom Grundstück entfernt. Für das Objekt steht derzeit eine Kanalsanierung wegen Undichtigkeit aus. Der Aufwand ist bereits im Kaufpreis in Ansatz gebracht. Zu dem unter der Bahnlinie verlaufenden Fußgängertunnel besteht eine Rückbauverpflichtung. Eine endgültige Klärung über den Verbleib des Fußgängertunnels muss hier gemeinsam mit der Stadt und Bahn herbei geführt werden.

Fotos



Lager / Garage



Bürofläche / Erschließungsflur

Grundbuch

Objektanschrift: 72108 Rottenburg, Tübinger Str. 68

Grundbuch von: Rottenburg

Flur : Blatt 7296

Flurstücke: 323/2

Abteilung 1: Deutsche Telekom AG

Abteilung 2:

Lfd. Nr. 3: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung von der zur Straßenverbreiterung erforderlichen Fläche für die Stadt Rottenburg, eingetragen am 25.07.1949

Lfd. Nr. 4: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung an einem 5m breiten Streifen entlang der Westgrenze des Grundstückes für die Stadt Rottenburg, eingetragen am 25.07.1949

Lfd. Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Rottenburg bestehend in der Duldungspflicht eines Anschlussgleises, eingetragen am 25.07.1949

Lfd. Nr. 6: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle, wenn ein öffentliches Interesse besteht, für die Stadt Rottenburg, eingetragen am 25.07.1949

Lfd. Nr. 7: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung von der zur Straßenverbreiterung erforderlichen Fläche für die Stadt Rottenburg, eingetragen am 06.03.1952

Lfd. Nr. 8: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Rottenburg bestehend in der Duldungspflicht eines Anschlussgleises, eingetragen am 06.03.1952

Lfd. Nr. 9: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle, wenn ein öffentliches Interesse besteht, für die Stadt Rottenburg, eingetragen am 06.03.1952

Lfd. Nr. 10: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Stadt Rottenburg auf Übertragung eines Teils nach der Bewilligung vom 12.07.1962, Straßenplatz, eingetragen am 14.06.1963

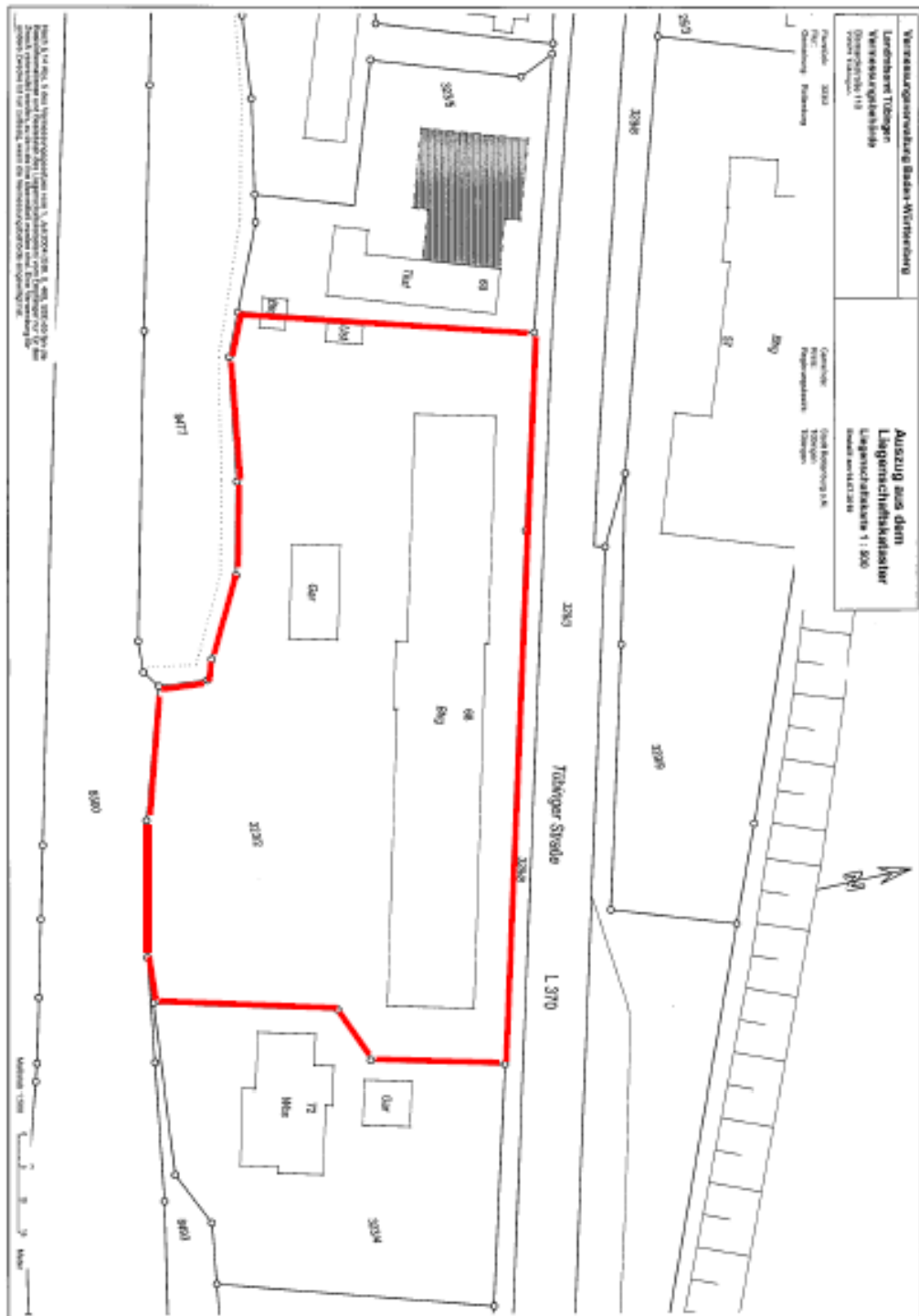
Lfd. Nr. 11: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Rottenburg bedingt nach der Bewilligung vom 12.07.1962, eingetragen am 14.06.1963

Die Eintragungen lfd. Nr. 3, 7 und 10 werden als lösungsfähig unterstellt!

Abteilung 3: keine Eintragungen

**Baulasten Eintragungen /
Nachbarschaftsvereinbarungen:** keine Eintragungen

Lageplan



CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH Campus Heusenstamm Jahnstraße 64 63150 Heusenstamm Deutschland
 Tel. +49 6104 664-0 Fax +49 6104 664-599 amc@corpussireo.com

www.corpussireo.com

Geschäftsführung/Management Board: Ingo Hartlief (Vorsitzender der Geschäftsführung) Michael Belau Roy Brümmer
 Sitz der Gesellschaft/Registered Office: Heusenstamm Amtsgericht/Local Court: Offenbach HRB-Nr. 41059

Vertragsbedingungen

Kaufpreis

Die Kaufpreisvorstellung des Eigentümers für das oben genannte Objekt beträgt: **€1.280.000,00** zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (in Worten: Einemillionzweihundertachtzigtausend Euro).

Dies entspricht bezogen auf die Nettojahresmiete einem Vervielfältiger von 8,3. Die Vergabe erfolgt gegen Höchstgebot, der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

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

Aktuelle Vermietungssituation

Mieter DTAG	56.079 EUR p.a.
Mieter Berner	6.251 EUR p.a.
Mieter Diözese	78.860 EUR p.a.
Mieter Rapp	13.867 EUR p.a.

Rückmietung

Da der Eigentümer, die Deutsche Telekom AG an der langfristigen Nutzung des Objektes weiteres Interesse hat, ist der Verkauf des Objektes nur in Verbindung mit einem SALB-Vertrag (Sale and Lease Back) durchführbar.

Die Konstruktion des SALB-Vertrages (Mietvertrag für die Flächen der Deutsche Telekom AG) sieht wie folgt aus:

Mietfläche:	ca. 1.204 m ²
Mietzins:	56.079 € p.a. netto
Laufzeit:	9 Jahre, 1 x 5 Option

Facility Management

Bestandteil des Kaufvertrages ist der Abschluss eines Facility Management-Vertrages mit der STRABAG Property and Facility Services GmbH, die das kaufmännische, technische und infrastrukturelle Management über eine noch zu verhandelnde Laufzeit übernehmen soll.

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 oder Vereinbarung von Besichtigungsterminen wenden Sie sich bitte an:

Thomas Febon



CORPUS SIREO
Asset Management Commercial GmbH
Deckerstr. 35
70372 Stuttgart

Tel. +49 711 601 608 220
Fax +49 711 601 608 220
Mobil +49 15112104212
Thomas.Febon@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.