



BESCHREIBUNG UND LAGE

Immendingen ist eine Gemeinde im Landkreis Tuttlingen und liegt in einer der reizvollsten Gegenden Baden-Württembergs - zwischen Schwarzwald und Bodensee. Die Gemeinde Immendingen hat in den letzten Jahren eine bemerkenswerte Entwicklung hin zu einem modernen Gewerbe- und Industriestandort durchlaufen. Unter anderem hat die Mercedes-Benz Group AG mit dem Bau eines Prüf- und Technologiezentrums eine Ankerinvestition geleistet, die zunehmend weitere Ansiedlungen von namhaften Automobilzulieferunternehmen nach sich zieht. In Immendingen entstehen in diesem Zusammenhang ca. 2.000 neue Arbeitsplätze. Neben dieser Entwicklung ist der Standort auch für weitere Gewerbegebiete interessant, insbesondere im Bereich der Medizintechnik. Diese Bedeutung wird durch die Nähe zur Stadt Tuttlingen verstärkt, die als "Weltzentrum der Medizintechnik" bekannt ist.

Immendingen bietet eine ideale Lage als Wirtschaftsstandort mit einem breiten Spektrum an mittelständischen Gewerbebetrieben aus Handwerk, Handel, Dienstleistung und Industrie. In unmittelbarer Nähe zum Prüf- und Technologiezentrum, kommt es im Gewerbegebiet Donau-Hegau zur Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen aus der Automobilindustrie und weiteren Betrieben.

Die zu verkaufende Gesellschaft besitzt ein Grundstück mit zwei Gebäudekomplexen in einer Größe von 6.820 m². Das Objekt ist noch für über 9 Jahre fest an einen solventen Mieter vermietet. Es handelt sich um 2 Hallengebäude mit vorgesetzten Verwaltungskopfbauten. Das Grundstück ist weitläufig gepflastert. Die Gebäude lassen sich per LKW gut anfahren. Große Tore ermöglichen eine einfache Be- und Entladung. Die Hallen und Verwaltungsbauten sind aus Holz erstellt. Die Ausstattung ist sehr hochwertig.



GEOGRAFISCHE LAGE

Tuttlingen	11 km	Stuttgart	129 km	Rottweil	36 km
Freiburg	77 km	Zürich	100 km	Konstanz	54 km
Straßburg	142 km	München	254 km	Frankfurt	319 km

PROJEKTDATEN

Projekt	3000 – 0074 Verwaltungsgebäude mit Werkstätten
Projektstandort	Hardstraße 14, 78194 Immendingen
Eigentümer	Value on Top GmbH
Projektentwicklung	Adventus Project Development GmbH: Im Mühlgut 9, 77815 Bühl
Generalunternehmer	Adventus Project Development GmbH: Im Mühlgut 9, 77815 Bühl
Vermarktung	Adventus GmbH: Schwarzwaldstraße 93, 78194 Immendingen 07462 / 5793 000 vertrieb@adventus-estate.de www.adventus-bau.eu / www.adventus-estate.de

GRUNDSTÜCKSDATEN

Gemarkung	Immendingen
Flurstücknummer	816/21 u. 816/115
Grundbuch / Blattnummer	Sigmaringen/Immendingen Blatt 989
Bisherige bauliche Nutzung	Verwaltungsgebäude mit Werkstatt
Baulast	Keine
Dienstbarkeiten	Keine
Baurecht	Bebauungsplan „Donau-Hegau“





OBJEKTDATEN

Grundstücksfläche	6.820 m ²
Nutzfläche	1.737 m ²
Außenstellplätze	80
Bauabschnitte	2
Gebäude	2
Geschosse	2
Werbeturm	1
Information zu Mietkonditionen	auf Anfrage
Mietzeitraum Jahre	10 – ohne Optionsausübung oder Kündigung unbefristet
Mietoption Jahre	5 + 5
Wertsicherung ab dem 4 Jahr	ab 3% des Verbraucherpreisindex

MIETERSITUATION

Die Gebäude sind als Ganzes von einem im Jahr 1993 gegründeten Dienstleistungsunternehmen angemietet, das in 21 Ländern mit über 90 Niederlassungen und über 10.500 Mitarbeitern tätig ist. Mit dem Schwerpunkt der ganzheitlichen Qualitätssicherung in der Automobilindustrie implementiert dieses Unternehmen bereits seit 1993 weltweit Prozesse zur Qualitätsabsicherung nach internationalen Standards und ist Vertragspartner nahezu aller Automobilherstellern und deren Zulieferbetriebe. Aktuell nutzt der Mieter die Räume nicht aktiv, hält aber am Mietvertrag fest.

PROJEKTSTAND

- ✓ Der Bauabschnitt BV I ist bereits seit 2021 fertiggestellt
- ✓ Der Bauabschnitt BV II ist seit dem 3. Quartal 2023 in Betrieb





WEITERE WICHTIGE HINWEISE

Verkaufsart

Share-Deal

Verkaufsobjekt

Firma Value on Top GmbH – mit beschriebenem Anlagenportfolio

Weitere Hinweise

Es werden positive Erträge erwirtschaftet und ein ordentlicher Free-Cash-Flow erzielt.

Die Finanzierung der Objekte findet innerhalb der Gesellschaft zu attraktiven Finanzierungskonditionen von im Schnitt unter 2% p.a. statt. Die Finanzierungen sind langfristig ausgelegt. Aufgrund der bisherigen Finanzierungsstruktur besteht die Möglichkeit bisher außerhalb der Gesellschaft als Gesellschafterdarlehen geführte Finanzierungselemente durch die Gesellschaft selbst finanzieren zu lassen oder für zur Verfügung gestellte Gesellschafterdarlehen eine laufende Verzinsung an den Gesellschafter zu zahlen.

Mit der Tilgung der Immobiliendarlehen wächst der Wert der Gesellschaft und damit der Wert der Geschäftsanteile. Dies schafft Raum für Exit-Strategien.

YOUTUBE

Möchten Sie einen ersten visuellen Eindruck gewinnen? Kein Problem! Nutzen Sie einfach den untenstehenden Link oder scannen Sie den QR-Code ein. Sie werden direkt zu einem YouTube-Video weitergeleitet, das Ihnen mittels eines Drohnenflugs einen anschaulichen Überblick über die Immobilie bietet.

Link: <https://www.youtube.com/watch?v=VdY4DrHAhAk>

QR-Code zum scannen:



KAUFPREIS (Geschäftsanteile)

Share-Deal VOT | 780.000 €

Ablösung Eigenmittel | 2.430.000 €



www.adventus-bau.eu

WICHTIGE HINWEISE

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Diese werden grundsätzlich nicht durch uns überprüft. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf sind ausdrücklich vorbehalten.

Im Zuge der Genehmigungsplanung, können je nach Anforderung an die Nutzerkonzepte sowie Auflagen der Behörden zu Anpassung der Gesamtkonzeption führen.

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. Anlageempfehlung dar. Eine ausführliche Darstellung für einen Interessenten erfolgt bei Bedarf individuell durch die Adventus GmbH, Im Mühlgut 9, 77815 Bühl.

Das vorliegende Dokument ist geistiges Eigentum der Adventus GmbH, Im Mühlgut 9, 77815 Bühl und ist urheberrechtlich geschützt. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung durch die Adventus GmbH, Im Mühlgut 9, 77815 Bühl gestattet.