



### BESCHREIBUNG UND LAGE

Der Gebäudekomplex besteht aus drei Bauwerken unter welchen sich eine Tiefgarage befindet. Der Bereich soziale Pflege ist das Hauptaugenmerk des Gebäudes und deckt den flächenmäßig größten Teil ab. Ziel ist es, die medizinische Versorgung, Vorsorge sowie Sondertherapieformen für Patienten in einem Umkreis von ca. 30 km (Luftlinie) um Immendingen anzubieten. Neben Arztpraxen bieten die Gebäude auch Platz für Ladenflächen. Denkbar sind hier eine Apotheke, ein Blumenladen, ein Friseur, ein Café, ein Restaurant, ein Versicherungsbüro etc. Außerdem sieht die Planung acht rollstuhlgerechte Penthouse-Wohnungen (zwischen 82 m<sup>2</sup> bis 143 m<sup>2</sup>) und vierzehn weitere rollstuhlgerechte Wohneinheiten (zwischen 62 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup>) vor, welche auch geeignet für Betreutes Wohnen und Pflegewohnen sind.

Das Ärzte-/Wohn- und Geschäftshaus ist Teil der Projektentwicklung „Quartier Bahnhofstrasse“, in welcher sich mehrere Neubauprojekte entlang der verkehrsberuhigten innerstädtischen Entwicklungsfläche rund um den denkmalgeschützten Bahnhof in Immendingen ansiedeln. Neben diesem geplanten Gebäude bietet das Quartier Platz für ein Hotel, Gastronomieflächen, Ladenflächen sowie Büros und Wohnraum mit insgesamt ca. 10.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

Die Entwicklung einer neuen Ortsmitte ist dringend notwendig, denn die Gemeinde Immendingen hat in den letzten Jahren eine bemerkenswerte Entwicklung hin zu einem modernen Gewerbe- und Industriestandort durchlaufen. Die ansässigen Unternehmen, darunter die Mercedes-Benz Group AG, sind auf eine stabile Infrastruktur vor Ort angewiesen. Der Bedarf an modernen Übernachtungsmöglichkeiten, an Gewerberäumen und nicht zuletzt an attraktivem Wohnraum ist enorm. Hier steht Immendingen noch am Anfang einer weitreichenden Entwicklung. Das Quartier Bahnhofstrasse wurde von der Adventus GmbH entwickelt, um genau diesem Bedarf Rechnung zu tragen.



### 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            | 0065 - Ärzte- /Wohn- und Geschäftshaus  |
| Projektstandort    | Bahnhofstraße 8/10, 78194 Immendingen   |
| Eigentümer         | Quartier B2 GmbH: Im Mühlgut 9, 77815 Bühl  |
| Projektentwicklung | Adventus GmbH: Im Mühlgut 9, 77815 Bühl   |
| Vermarktung        | Adventus GmbH: Schwarzwaldstraße 93, 78194 Immendingen<br>07462 / 5793 000<br>vertrieb@adventus-estate.de<br>www.adventus-bau.eu / www.adventus-estate.de |

### GRUNDSTÜCKSDATEN

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Gemarkung                  | Immendingen      |
| Flurstücknummer            | 66/35            |
| Grundbuch / Blattnummer    | 908              |
| Bisherige bauliche Nutzung | MK - Kerngebiete |
| Baulast                    | Keine            |
| Dienstbarkeiten            | Abwasserkanal    |
| Baurecht                   | §34 BauGB        |





### FLÄCHEN/ RAUMINHALTE

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Nettogrundfläche (NGF)   | 6.372 m <sup>2</sup>  |
| Konstruktionsfläche (KF) | 792 m <sup>2</sup>    |
| Bruttogrundfläche (BGF)  | 7.164 m <sup>2</sup>  |
| Nettorauminhalt (NRI)    | 15.951 m <sup>3</sup> |
| Bruttorauminhalt (BRI)   | 23.714 m <sup>3</sup> |

### OBJEKTDATEN

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Grundstücksfläche                | 2.779 m <sup>2</sup>  |
| Wohn-/Nutzfläche gesamt          | 3.712 m <sup>2</sup>  |
| davon Wohnfläche nach WoFl       | 1.819 m <sup>2</sup> - 22 Einheiten zwischen 62 m <sup>2</sup> bis 143 m <sup>2</sup>             |
| davon Nutzfläche Büro            | 348 m <sup>2</sup> - 2 Einheiten mit 148 m <sup>2</sup> und 200 m <sup>2</sup>                    |
| davon Nutzfläche Verkaufseinheit | 546 m <sup>2</sup> - 3 Einheiten mit 154 m <sup>2</sup> , 169 m <sup>2</sup> , 223 m <sup>2</sup> |
| davon Nutzfläche Praxen          | 833 m <sup>2</sup> - 3 Einheiten mit 193 m <sup>2</sup> , 223 m <sup>2</sup> , 417 m <sup>2</sup> |
| davon Nutzfläche Café/ Bistro    | 165 m <sup>2</sup>  |
| Bauabschnitte                    | 4   |
| Gebäude                          | 3   |
| Gebäudetypen                     | 3   |
| Geschosse                        | 4   |
| Außenstellplätze                 | 1   |
| Tiefgaragenstellplätze           | 49 inkl. 10 Behindertenplätze   |
| Fahrradstellplätze               | 44  |





### LEISTUNGEN / GUTACHTEN / GEBÜHREN

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Projektentwicklung              | Beinhaltet           |
| Objektplanung (Architekt)       | Beinhaltet – LPH 1-4 |
| Baugenehmigung                  | Beinhaltet           |
| Abgeschlossenheitsbescheinigung | Beinhaltet           |
| Entwässerungsplanung            | Beinhaltet           |
| Baugrundgutachten               | Beinhaltet           |
| Brandschutzgutachten            | Beinhaltet           |
| Schallschutzgutachten           | Beinhaltet           |

### PROJEKTSTAND

Das Projekt Ärzte-/Wohn- und Geschäftshaus befindet sich aktuell in der Genehmigungsplanung. Diese Planungsphase bietet noch Spielraum für individuelle Anpassungen, um sie an die spezifischen Anforderungen eines potenziellen Investors und dessen Nutzungsvorstellungen anzugleichen.

Das Ärzte-/Wohn- und Geschäftshaus ist Teil der Projektentwicklung „Quartier Bahnhofstrasse“, in welcher es zur Realisierung mehrerer Neubauprojekte kommt. Das Projekt wird im Rahmen einer Baugenehmigung nach § 34 BauGB realisiert. Mit dem Bau des Projektes kann sechs Monaten nach Einreichung der Baugenehmigung begonnen werden. Die Einreichung der Baugenehmigung erfolgt nach finaler Abstimmung der Planung mit dem Käufer / Investor und wird seitens der Firma Adventus GmbH eingereicht.



### KAUFPREIS

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Grundstück                         |  |
| Projektrechte u.<br>Baugenehmigung |  |
| <b>Gesamtkaufpreis</b>             |  |



[www.adventus-bau.eu](http://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.

Bitte beachten Sie, dass es bis zur Baugenehmigung der Projekte noch zu Änderungen der Flächenangaben kommen kann. Die Angaben beziehen sich auf den zum Zeitpunkt des Angebots vorliegenden Planungsstand.

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.