



BESCHREIBUNG UND LAGE

Das zu sanierende und ausbaufähige Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten (61 – 75 m²) und einer Gastro-/Ladenfläche (105 m²) im Erdgeschoss befindet sich im Zentrum von Immendingen an der Bundesstraße B311. Das Gebäude schmiegt sich mit seinem Satteldach und den großen Dachgaupen perfekt in das Gesamtbild ein. Besonders attraktiv - die Wohnungen verfügen alle über einen eigenen Gartenanteil. Die Gastro-/Ladenfläche kann vielseitig genutzt werden. Cafés, Bars, Friseure, Blumengeschäfte etc. können hier eröffnen. Aktuell wird die Fläche im Erdgeschoss als Sportsbar genutzt.

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.

Die Adventus GmbH hat sich zur Aufgabe gemacht, die infrastrukturelle Entwicklung in Immendingen voranzutreiben. Aktuell besteht sowohl im eigengenutzten als auch im angemieteten Wohnbereich eine überdurchschnittlich hohe Nachfrage.



DATENBLATT

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	1080 - Mehrfamilienhaus mit Gastro-/Ladenfläche - Bestandsobjekt
Projektstandort	Schwarzwaldstraße 38, 78194 Immendingen
Eigentümer	AC GrundInvest GmbH: Im Mühlgut 9, 77815 Bühl
Projektentwicklung	Adventus GmbH: Im Mühlgut 9, 77815 Bühl
Vermarktung	Adventus GmbH: Schwarzwaldstraße 93, 78194 Immendingen 07462 / 5793 000 vertrieb@adventus-estate.de www.adventus-group.de

GRUNDSTÜCKSDATEN

Gemarkung	Immendingen
Flurstücknummer	214
Grundbuch / Blattnummer	Sigmaringen – Immendingen 108 BV2
Bisherige bauliche Nutzung	Wohnhaus mit Sportsbar
Baulast	Keine
Dienstbarkeiten	Keine
Baurecht	§ 34 Baugesetzbuch





DATENBLATT

FLÄCHEN / RAUMINHALTE

Nettogrundfläche (NGF)	520 m ²
Konstruktionsfläche (KF)	240 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	759 m ²
Nettorauminhalt (NRI)	1.214 m ³
Bruttorauminhalt (BRI)	1.853 m ³

OBJEKTDATEN

Grundstücksfläche	625 m ²
Wohn- und Nutzfläche gesamt	417 m ² inkl. Gartenanteil zu 25%
davon Wohnfläche nach WoFl	267 m ² zzgl. 182 m ² Gartenanteil / 45,4 m ² je Wohneinheit
davon Nutzfläche Gewerbe	105 m ²
Bauabschnitte	1
Gebäude	1
Gebäudetypen	1
Geschosse	3
Wohneinheiten	4
Gastro-/ Ladenfläche	1
Außenstellplätze	3
Carports	2





DATENBLATT

LEISTUNGEN / GUTACHTEN / GEBÜHREN

Grundstück	Beinhaltet
Projektentwicklung	Beinhaltet
Objektplanung (Architekt)	Beinhaltet – LPH 1-4
Brandschutzgutachten	Beinhaltet
Abfallverwertungskonzept	Beinhaltet
Abgeschlossenheitsbescheinigung	Beinhaltet
Baugenehmigung	Beinhaltet

PROJEKTSTAND

- ✓ Die Baugenehmigung wurde bereits erteilt
- ✓ Mit der Sanierung und dem Ausbau des Objekts kann sofort begonnen werden

MIETERSITUATION

Die Gastronomiefläche im EG ist bis zur Sanierung des Gebäudes für 450,00 € mtl. kalt vermietet.

Die Wohneinheiten sind bereits entmietet.

KAUFPREIS

Grundstück	
Projektrechte u. Baugenehmigung	
Gesamtkaufpreis	340.000 €



IMPRESSIENEN BESTANDSOBJEKT



VISUALISIERUNG NACH SANIERUNG





www.adventus-group.de

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.