

EX

GEWERBEIMMOBILIE

POSÉ



Gewerbeimmobilie mit Produktions-, Lager- und Büroflächen Am Riedweg 17

88682 Salem

Weitere Informationen u. Fotos:

MAP AG

Baschenweg 4

CH-8268 Salenstein

Tel +41 71 747 2008

Fax +41 71 747 2009

info@map-suisse.com

<http://www.map-suisse.com/>

MAP Suisse
Mobile Assets & Plants
► Mobiles Anlagevermögen
► Unternehmensverkäufe
► Immobilien

Gewerbeimmobilie mit Produktions-, Lager und Büroflächen| Am Riedweg 17 | 88682 Salem

Inhalt

1. Grundstücksdaten	2
2. Gebäudedaten.....	3
3. Fakten und Zahlen zum Standort (Gemeinde Salem).....	4
4. Lageplan	5
5. Fotos.....	6
6. Verkaufspreis	7
7. Allgemeine Geschäftsbedingungen für das Immobiliengeschäft	8

Gewerbeimmobilie mit Produktions-, Lager und Büroflächen | Am Riedweg 17 | 88682 Salem

1. GRUNDSTÜCKSDATEN

Lage des Grundstücks	<ul style="list-style-type: none"> Im südwestlichen Teil des Gewerbegebietes Salem, rd. 1,5 km südöstlich vom Ortszentrum entfernt
Einstufung	<ul style="list-style-type: none"> GE – Gewerbegebiet (§8 Bau NVO)
Nutzung im Ortsteil	<ul style="list-style-type: none"> Gewerbeimmobilie mit Produktions-, Lager- und Büroflächen
Nachbarbebauung	<ul style="list-style-type: none"> Innerhalb des Gewerbegebietes kleinere und mittelgroße gewerbliche Ansiedlungen in Form von Lager- und Produktionshallen, tlw. mit angrenzenden Büro- und Sozialtrakten
Flurstücknummern	<ul style="list-style-type: none"> 1706/7 – 7.820 m² 1706/13 – 898 m²
Grundstücksfläche gesamt	<ul style="list-style-type: none"> 8.718 m²
Grundstücksmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> Die beiden Grundstücke mit Flur Nr. 1706/7 und 17.06/13 werden als wirtschaftliche Einheit genutzt.
Grundbuchamt	<ul style="list-style-type: none"> Amtsgericht Villingen-Schwenningen
Grundbuch von	<ul style="list-style-type: none"> Neufrach
Band/Blatt	<ul style="list-style-type: none"> Blatt 770
Grundstückform	<ul style="list-style-type: none"> Gesamtfläche mit unregelmäßigem Zuschnitt, im nördlichen Bereich dem Straßenverlauf folgend, max. Breite rd. 90 m, Tiefe rd. 12 m, Straßenfrontbreite „Am Riedweg“ rd. 100 m
Straße / Art / Ausbauzustand	<ul style="list-style-type: none"> „Am Riedweg“ / zweispurige Nebenstraße, im gegenständlichen Bereich als Sackgasse konzipiert / asphaltiert, mit beidseitigem Gehweg
Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> mit Ausnahme von sporadischen Lärmimmissionen durch die gewerblichen Nutzungen im näheren Umfeld keine nennenswerten (Lärm-) Immissionen festzustellen
Erschließungszustand	<ul style="list-style-type: none"> Voll erschlossen
Erschließungsbeiträge	<ul style="list-style-type: none"> Gemäß Auskunft der Erschließungsträger sind für das Objekt alle Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG abgerechnet
Bauplanungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> Bebauungsplan „in Oberwiesen“, Am Riedweg, Wasserstall II, rechtskräftig seit dem 24.05.1981, überbaubare Grundstückflächen durch Baugrenzen festgesetzt: GRZ = max. 0,70, Anzahl Vollgeschosse = max. II, Geschossflächenzahl (GFZ) = max. 1,20
KfZ-Stellplätze	<ul style="list-style-type: none"> Auf den Grundstücken in ausreichender Zahl vorhanden
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> Nach den vorliegenden Informationen besteht kein Eintrag in die Denkmalschutzliste als Einzeldenkmal
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> Die Freiflächen sind überwiegend befestigt

Gewerbeimmobilie mit Produktions-, Lager und Büroflächen | Am Riedweg 17 | 88682 Salem

2. GEBÄUDEDATEN

Gebäudeart	<ul style="list-style-type: none"> Gewerbeimmobilie mit Produktions-, Lager- und Büroflächen 	
Gebäudebeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Das gegenständliche nicht unterkellerte Büro und Produktionsgebäude besteht aus einem Wohn- und Bürotrakt und einer Halle (mit 4 Abschnitten), die sich westlich anschliesst. Während die Halle ebenerdig bzw. in Teilbereichen mit einer Galerie errichtet ist, verfügt der Wohn- und Bürotrakt über Erd- und Obergeschoss. Nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen wurde das Gebäude ursprünglich im Jahr 1977 errichtet und im Jahr 2011 in nördlichen Hallenbereich bzw. im Wohn- und Bürotrakt umgebaut. 	
Vermietbare Flächen	<ul style="list-style-type: none"> EG – Produktion/Lager EG + OG - Produktion/Lager EG + OG - Büro OG - Wohnung 	<p>2.960 m² 795 m² 360 m² 168 m²</p>
Gesamtfläche (Grundfläche) - vermietbar	<ul style="list-style-type: none"> Produktions-, Lager- und Büroflächen 	4.283 m ²
Gesamtflächen teilbar	<ul style="list-style-type: none"> ja 	
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> Bauteile und Materialien in durchschnittlicher Qualität, allerdings zu großen Teilen aus dem Ursprungsjahr 	
Ausstattungsqualität	<ul style="list-style-type: none"> Überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard, innerhalb der Wohnung tlw. leicht gehoben 	
Raumaufteilung	<ul style="list-style-type: none"> Halle, Büroeinheit und Wohnung jeweils mit insgesamt weitgehend standardisierten Grundrissen, die eine zweckmäßige Nutzung der zur Verfügung stehenden Wohn-/Nutzflächen ermöglichen 	
Erhaltungszustand	<ul style="list-style-type: none"> durchschnittlich, bezogen auf das Baujahr 	
Elektroausstattung	<ul style="list-style-type: none"> durchschnittliche Ausstattung 	
Rolltore	<ul style="list-style-type: none"> vorhanden 	
Hallenkran	<ul style="list-style-type: none"> Brückenkran im südwestlichen Hallenbereich 	
Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> ausreichend vorhanden 	
Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen	<ul style="list-style-type: none"> Mit dem Eigentum an diesen Grundstücken sind keine dinglich gesicherten Rechte verbunden, als Belastung lediglich ein Abwasserleitungsrecht (z.G. Gemeinde) 	
Erweiterungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> Die derzeitige Bebauung nutzt das Grundstück bzw. die Gesamtfläche mit einer GFZ von 0,56 aus. Die Nutzungsintensität des Grundstücks liegt somit deutlich unter dem nach Bebauungsplan zulässigen Höchstmaß der baulichen Nutzung von GFZ = 1,20. Grundsätzlich wären daher Anbauten an das bestehende Gebäude baurechtlich möglich und genehmigungsfähig. 	

Gewerbeimmobilie mit Produktions-, Lager und Büroflächen | Am Riedweg 17 | 88682 Salem

3. FAKTEN UND ZAHLEN ZUM STANDORT (GEMEINDE SALEM)

Bundesland	<ul style="list-style-type: none"> Baden-Württemberg
Regierungsbezirk	<ul style="list-style-type: none"> Tübingen
Landkreis	<ul style="list-style-type: none"> Bodenseekreis
Höhenlage	<ul style="list-style-type: none"> 440 m über NHN
Internetauftritt	<ul style="list-style-type: none"> www.salem-baden.de
Gesamtbevölkerung (Stand Dezember 2016)	<ul style="list-style-type: none"> 11.333
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> 62,7 km²
Bevölkerungsdichte	<ul style="list-style-type: none"> 181 Einwohner je km²
Postleitzahlen	<ul style="list-style-type: none"> 88682
Vorwahl	<ul style="list-style-type: none"> 07553,07554,07544, 07556
KFZ-Kennzeichen	<ul style="list-style-type: none"> FN
Ortsteile	<ul style="list-style-type: none"> 10
Gemeindeschlüssel	<ul style="list-style-type: none"> 08 4 35 052
Adresse der Gemeindeverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> Leutkircher Str. 1, 88682 Salem
Einkaufsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ausreichend vorhanden
Gemeinde-/Stadtinformation	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde Salem (Baden), bestehend aus dem Hauptort und zehn weiteren Ortsteilen (u. a. Neufrach)
Raumordnerische Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> Salem ist von geringer raumordnerischer Bedeutung, allerdings mit ausreichender Grundversorgung an Gütern des täglichen Bedarfs. Städte Friedrichshafen und Ravensburg als Oberzentren mit sehr gutem Angebot an Waren und Dienstleistungen zur Deckung des täglichen und aperiodischen Bedarfs
Straßenanbindung	<ul style="list-style-type: none"> Bundesstraßen B 31 und B 33 mit Anschlüssen zu den Autobahnen A 96 und A 98.
Schienenverkehr	<ul style="list-style-type: none"> Bahnhof „Salem“ als Haltepunkt für Regionalverbindungen Richtung Friedrichshafen und Radolfzell
Flughafen	<ul style="list-style-type: none"> Regionalflygflughafen Friedrichshafen in rd. 25 km Entfernung mit Anbindung an einige nationale und internationale Flugziele. Verkehrsflughafen Stuttgart in rd. 130 km Entfernung
Wirtschaftskennzahlen	<ul style="list-style-type: none"> Kaufkraftkennziffer (2015) = 112,2 Arbeitslosenquote (05/2016) = 2,5 %
Wirtschaftsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> In Salem überwiegend Kleingewerbe, vereinzelte Betriebe aus dem produzierenden Bereich (u.a. Firma Hermann Schwelling Maschinenbau), ansonsten Dienstleistungsbetriebe und landwirtschaftliche Betriebe. In Friedrichshafen und Ravensburg findet sich eine Vielzahl an gewerblichen und industriellen Ansiedlungen, in der gesamten Fremdenverkehrsregion Bodenseeraum eine Vielzahl an Hotel- und Gaststättenbetrieben

Gewerbeimmobilie mit Produktions-, Lager und Büroflächen | Am Riedweg 17 | 88682 Salem

4. LAGEPLAN



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk,
(gelb markiert = zu bewertende Grundstücke)

Gewerbeimmobilie mit Produktions-, Lager und Büroflächen | Am Riedweg 17 | 88682 Salem

5. FOTOS



Gewerbeimmobilie mit Produktions-, Lager und Büroflächen| Am Riedweg 17 | 88682 Salem

6. VERKAUFSPREIS

Verkaufspreis – VHB € 2.300.000.-

Hinweis:

Ein Verkehrswertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen, erstellt am 25.Mai 2016, weist einen Verkehrswert für dieses Objekt in Höhe von € 2.300.000.- aus. Zur Prüfung und Ansicht stellen wir das vorgenannte Verkehrswertgutachten mit ausführlichen Informationen zu diesem Gewerbeobjekt gerne zur Verfügung.

Gewerbeimmobilie mit Produktions-, Lager und Büroflächen| Am Riedweg 17 | 88682 Salem

7. ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN FÜR DAS IMMOBILIENGESCHÄFT

Die Aufnahme von Verhandlungen mit der MAP AG bedeutet die Anerkennung insbesondere nachfolgender Geschäftsbedingungen:

1. Vertraulichkeit

Alle durch die MAP AG erteilten Informationen und Unterlagen inkl. unserer Objektnachweise sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung der MAP AG an Dritte weitergegeben werden. Gibt der Interessent das Angebot ohne Zustimmung der MAP AG an einen Dritten weiter, so hat er auch dann die Käuferprovision zu zahlen, wenn der Dritte einen Kaufvertrag über das nachgewiesene Objekt abschließt. Daneben behält sich die MAP AG für den Fall der Weitergabe die Geltendmachung eines weiteren Schadens (Auslagenersatz etc.) vor.

2. Datenschutz

Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die MAP AG zur Erfüllung Ihrer Verpflichtungen befugt ist, die notwendigen personenbezogenen Daten des Auftraggebers nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen zu verarbeiten.

3. Haftungsausschluss

Die in diesem Angebot enthaltenen Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers. Zu eigenen Nachforschungen ist die MAP AG nicht verpflichtet. Sie übernimmt deshalb keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenden Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Im Übrigen haftet die MAP AG nur bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit, dem fehlen garantierter Eigenschaften oder bei schuldhafter Verletzung einer Kardinalpflicht. Ansonsten nach den gesetzlichen Bestimmungen.

4. Vertragsabschluss

Die Nachweis- und Vermittlungsprovision für die MAP AG entsteht bei Vertragsabschluss und ist – soweit die Angebote keinen entsprechenden anderen Hinweis enthalten – immer vom Käufer zu zahlen und dem Nettokaufpreis mit 5 % (plus gesetzl. MwSt) hinzuzurechnen.

5. Fälligkeit

Die Nachweis- und Vermittlungsprovision wird mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig und ist innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungsstellung zahlbar.

6. Doppeltätigkeit

Die MAP AG ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig werden zu dürfen.

7. Gerichtsstand

Ist der Kunde Kaufmann, der nicht zu den in § 4 des Handelsgesetzbuches bezeichneten Gewerbetreibenden gehört, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, kann die MAP AG an ihrem allgemeinen Gerichtsstand klagen und nur an diesem Gerichtsstand verklagt werden.

8. Salvatorische Klausel

Sollten ein oder mehrere der vorstehenden Bestimmung ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.