



### BESCHREIBUNG UND LAGE

Diese neue Laden-/Gastronomiefläche kann vielseitig genutzt werden. Denkbare Nutzungsformen sind beispielsweise Kiosk, Imbiss, Bäckerei, Restaurant, Metzgerei, Café oder als Ausstellungs- und Verwaltungsfläche.

Das Objekt 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 der Ladenfläche bietet das Quartier Platz für ein Hotel, Gastronomieflächen, weitere Ladenflächen sowie Büros, Praxen 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.

Die Ladenfläche liegt optimal zwischen dem Bahnhofsgebäude und dem Donauradweg, sowie gegenüber dem geplanten Hotel. Ausreichend öffentliche Parkflächen sind unmittelbar vor dem Objekt geplant. Diese Gewerbefläche ergänzt das Angebot für Bewohner der Gemeinde Immendingen, Besucher des Bahnhofsquartiers sowie Fahrradfahrer des Donauradweges.



### 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	1039 - Die Ladenfläche
Projektstandort	Bahnhofstraße, 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-bau.eu / www.adventus-estate.de

### GRUNDSTÜCKSDATEN

Gemarkung	Immendingen
Flurstücknummer	Wird neu gebildet
Grundbuch / Blattnummer	
Bisherige bauliche Nutzung	MK – Kerngebiete
Baulast	Keine
Dienstbarkeiten	Keine
Baurecht	§ 34 BauGB





### FLÄCHEN / RAUMINHALTE

Nettogrundfläche (NGF)	337 m <sup>2</sup>
Konstruktionsfläche (KF)	39 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF)	376 m <sup>2</sup>
Nettorauminhalt (NRI)	454 m <sup>3</sup>
Bruttorauminhalt (BRI)	930 m <sup>3</sup>

### OBJEKTDATEN

Grundstücksfläche	197 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Café gesamt	219 m <sup>2</sup> - entspricht Laden- und Verkaufsfläche Terrasse
davon Nutzfläche Café	161 m <sup>2</sup> - Nutzfläche die erworben wird
davon Sondernutzungsrecht Terrasse	58 m <sup>2</sup> - Nutzfläche die zusätzlich genutzt werden kann
Bauabschnitte	1
Gebäude	1
Gebäudetypen	1
Geschosse	1
Außenstellplätze	7 dem Objekt zugeordnet
Außenstellplätze	29 öffentliche







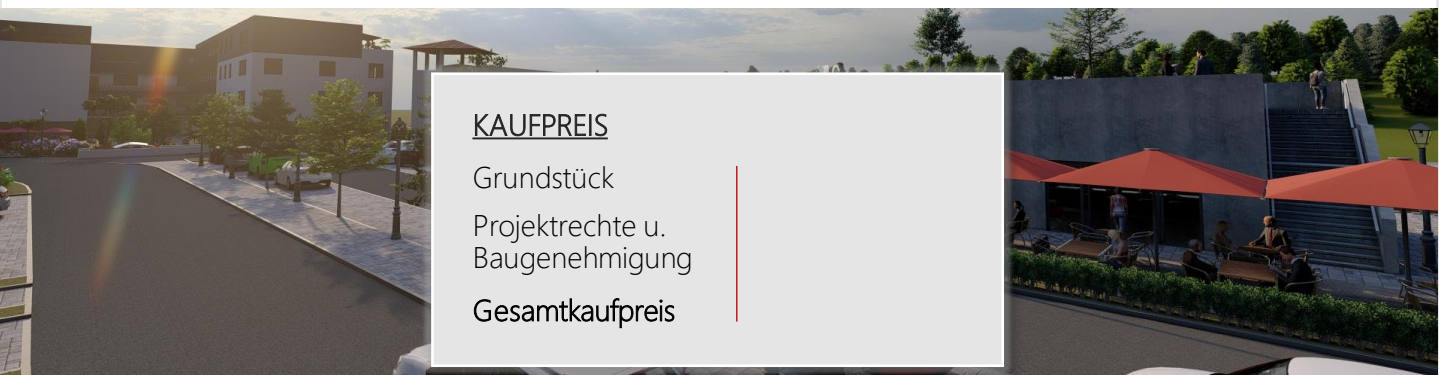
### LEISTUNGEN / GUTACHTEN / GEBÜHREN

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

### PROJEKTSTAND

Das Projekt „Ladenfläche“ 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 Objekt 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.  
Baugenehmigung  
Gesamtkaufpreis



[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.