

## Projektierbares Gewerbegrundstück in guter Lage



**Objektnummer: 6566/2487**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Deutschland
<b>PLZ/Ort:</b>	78628 Rottweil
<b>Kaufpreis:</b>	3.850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 19% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Barbara Oppl**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T +4915565460011

H +4915565460011

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





  
**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

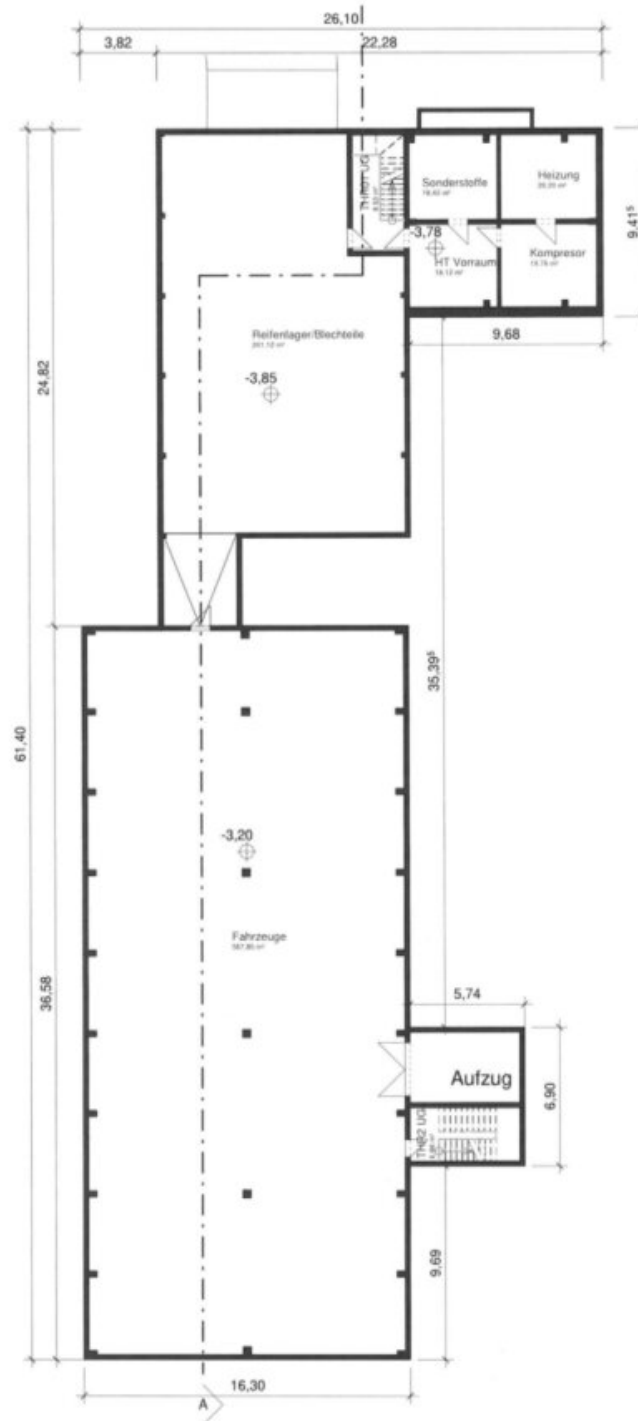
**Barbara Oppl**  
+49 155 654 600 11

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

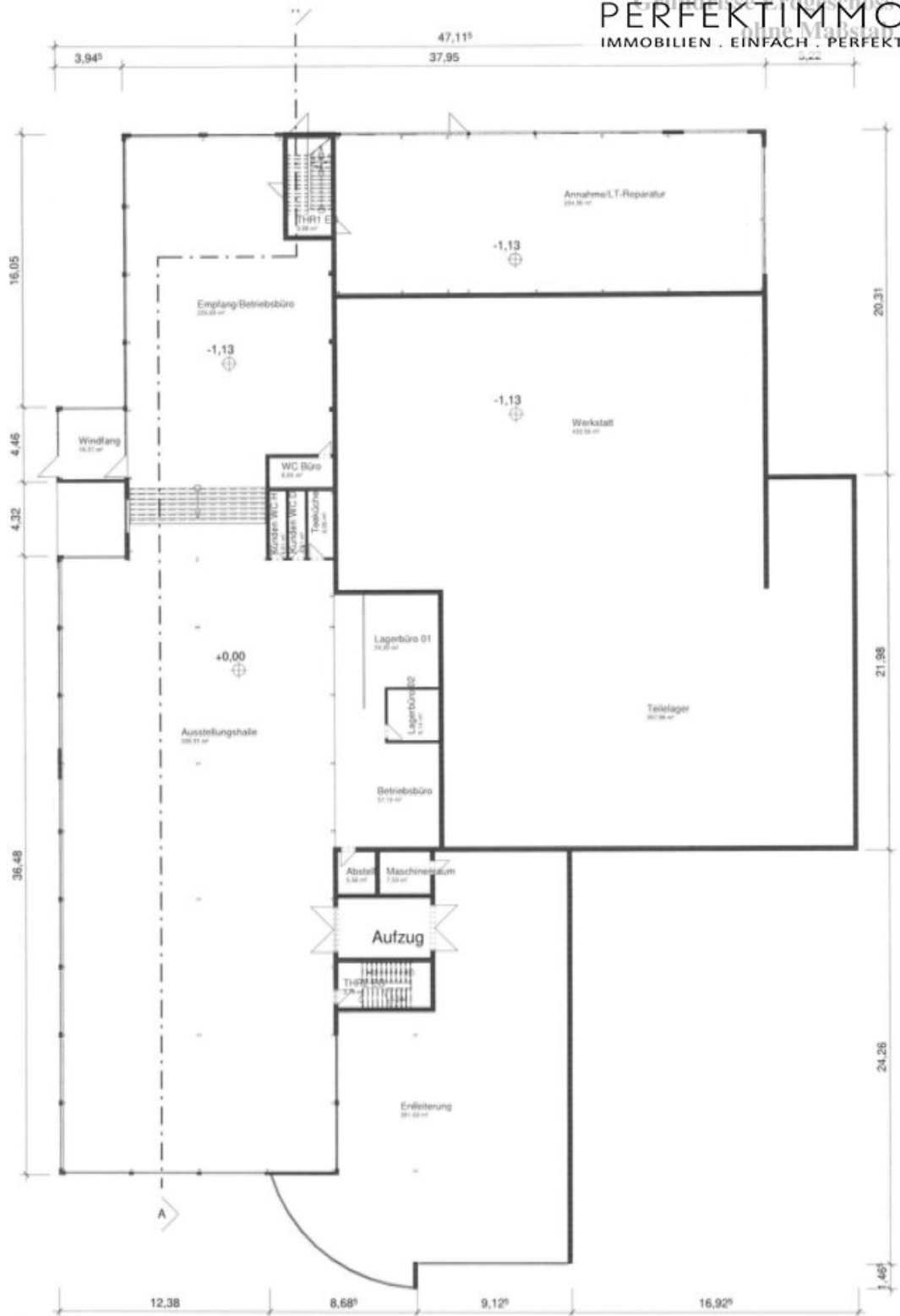
VERKAUFSBERATUNG   KAUFBERATUNG   FINANZIERUNGEN   INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

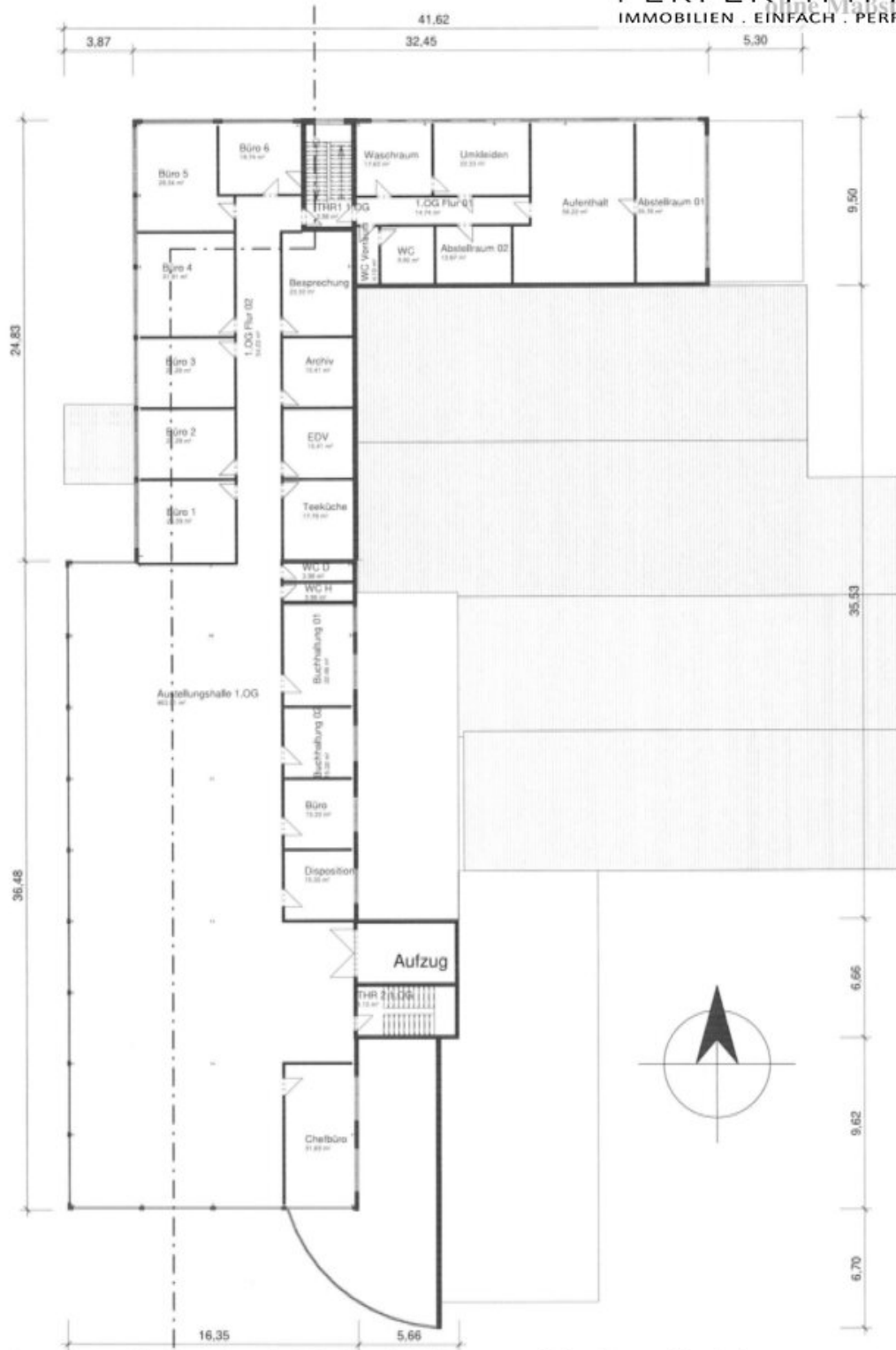




**Anmerkung:** Die Darstellung im Plan kann in Teilen vom örtlichen Bestand abweichen.



Anmerkung: Die Darstellung im Plan kann in Teilen vom örtlichen Bestand abweichen.



Anmerkung: Die Darstellung im Plan kann in Teilen vom örtlichen Bestand abweichen.

# Objektbeschreibung

## Makrostandort Rottweil

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 ist die Stadt Rottweil als Mittelzentrum in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg ausgewiesen. Als Mittelzentrum übernimmt Rottweil die Aufgabe, als Standort eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen den gehobenen, spezialisierten Bedarf abzudecken. Zum Mittelbereich Rottweil gehören die Kommunen Böisingen, Deißlingen, Dietingen, Dornhan, Epfendorf, Fluorn-Winzeln, Oberndorf am Neckar, Sulz am Neckar, Villingendorf, Vöhringen, Wellendingen, Zimmern ob Rottweil sowie die Stadt Rottweil am Neckar selbst.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass der landesplanerisch definierte Mittelbereich nur teilweise mit dem tatsächlichen Einzugsgebiet der Stadt Rottweil übereinstimmt. So sind die Einkaufsverflechtungen aus dem nördlichen Mittelbereich nach Rottweil (z. B. Raum Oberndorf am Neckar / Sulz am Neckar) nur relativ schwach ausgeprägt. Andererseits tendieren Teile der angrenzenden Mittelbereiche (z. B. Raum Wehingen-Gosheim im Mittelbereich Tuttlingen) noch relativ stark nach Rottweil. Die Stadt Rottweil bildet mit den Kommunen Deißlingen, Dietingen, Wellendingen und Zimmern ob Rottweil eine Verwaltungsgemeinschaft (Hinweis auf den gemeinsamen Flächennutzungsplan).

## Einzelhandelskennziffern

Mit einem regionalen Kaufkraftkoeffizienten (bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft) von 104,8 liegt die Stadt Rottweil über dem Bundesdurchschnitt von 100 (Indexwert). Im regionalen Vergleich weisen auch die umliegenden Mittelzentren sowie das Oberzentrum Villingen-Schwenningen Werte über dem Bundesdurchschnitt auf.

Die Zentralitätskennziffer (Verhältnis zwischen Einzelhandelsumsatz je Einwohner und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) als Maß für die Handelszentralität einer Stadt bzw. Gemeinde liegt für Rottweil bei 128,0 und damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 100,0 (Indexwert). Per Saldo kann somit von einem Umsatzzufluss von außerhalb der Stadt Rottweil ausgegangen werden. Im regionalen Vergleich liegen die Zentralitätskennziffern der umliegenden Mittelzentren wie Balingen und Tuttlingen auf einem höheren Niveau als in der Stadt Rottweil.

Die Zentralitätskennziffer der Stadt Rottweil wird stark durch das Möbelhaus Schick mit einer Verkaufsfläche von deutlich über 20.000 m<sup>2</sup> beeinflusst, das eine regionale bis überregionale Marktausstrahlung besitzt. Die Einzelhandelszentralität der Stadt Rottweil wird zudem durch die besondere Situation des Fachmarktzentrums in der Nachbargemeinde Zimmern ob Rottweil beeinflusst, in dem in großem Umfang auch innenstadtrelevante Sortimente

angeboten werden.

Ferner ist auf das Fachmarktzentrum am Autobahndreieck Bad Dür rheim hinzuweisen, das über eine regionale bis überregionale Marktausstrahlung verfügt und die Einkaufsorientierung im Raum Rottweil beeinflusst.

### **Mikrostandort „Tuttlinger Straße / Öschlestraße“**

Der Standort an der Tuttlinger Straße / Öschlestraße im Bereich der Saline im südlichen Stadtgebiet wird derzeit durch ein Autohaus genutzt, wobei diese Nutzung aktuell nicht ausgeführt wird und das Gebäude leer steht. Für eine Nachfolgenutzung des Standortes sind unter anderem verschiedene Einzelhandelsnutzungen vorgesehen.

Der Standortbereich Saline stellt neben der Einkaufsinnenstadt einen wesentlichen Einzelhandelsstandort in der Stadt Rottweil dar. Neben Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs (u. a. Bekleidung, Schuhe, Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Fahrräder, Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik) werden auch Güter des täglichen Bedarfs (u. a. Lebensmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren) angeboten. Aufgrund des umfassenden Einzelhandelsangebots verfügt der Standort Saline über eine Marktausstrahlung, die über die Grenzen der Stadt Rottweil hinausgeht.

Neben den Einzelhandelsnutzungen ist eine Vielzahl weiterer gewerblicher Nutzungen am Standort Saline angesiedelt. Dazu zählen unter anderem Unternehmen aus den Bereichen Medizintechnik, Stahlverarbeitung, Maschinenbau, Büromöbel, Karosseriebau sowie Schnellrestaurants.

Der Planstandort weist keinen städtebaulichen bzw. funktionalen Bezug zur Innenstadt von Rottweil auf und ist daher als städtebaulich nicht integriert zu bewerten. Nach Auskunft der Stadtverwaltung Rottweil befindet sich der Standort in einem Gewerbegebiet, in dem Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen sind. Für die vorgesehene Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen ist daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **Wichtiger Hinweis**

Die Eigentümerin der genannten Liegenschaft beabsichtigt, diese zu veräußern. Obwohl die in diesem Exposé enthaltenen Informationen sorgfältig zusammengestellt wurden, kann keine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen werden. Jegliche Haftung für Fehler oder fehlende Angaben in diesem Exposé sowie für Informationen, die dem Käufer mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellt werden, ist daher ausgeschlossen.

Es wird empfohlen, die Angaben eigenverantwortlich und gegebenenfalls unter Hinzuziehung technischer, wirtschaftlicher und juristischer Experten zu überprüfen, bevor Vereinbarungen unterzeichnet werden. Eine Vollmacht für entsprechende Überprüfungen wird bei Kaufinteresse auf Antrag des Kaufinteressenten durch die Eigentümerin erteilt.

Dieses Kaufangebot ist vertraulich und dient ausschließlich als Grundlage für weitere Kaufverhandlungen. Die Empfänger des Exposés verpflichten sich, dieses nur zu diesem Zweck zu verwenden und ohne Genehmigung der Verkäuferin nicht an Dritte weiterzugeben.

Die Verkäuferin behält sich vor, die Verkaufsverhandlungen jederzeit und ohne Angabe von Gründen mit einem oder allen Kaufinteressenten zu beenden. Die Vervielfältigung dieses Exposés, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der Verkäuferin nicht gestattet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Der Standort befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Rottweil im Bereich Saline an der Tuttlinger Straße/Öschlestraße, einem wichtigen Gewerbe- und Einzelhandelsstandort der Stadt. In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie eine gute Verkehrsanbindung. Dadurch profitiert der Standort von einer hohen Kundenfrequenz und der regionalen Bedeutung Rottweils als wirtschaftliches Zentrum.

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Gewerbe | bebautes Grundstück

Grundbuch: Gst.-Nr. 989/8, 981/10, 981/11

Grundstücksfläche: 10.897 m<sup>2</sup>

Bebauung: ein Verwaltungs- und Ausstellungsgebäude mit Werkstätten sowie ein Wohnhaus.

Energieausweis: in Arbeit

## **Verwaltungs- und Ausstellungsgebäude**

Baujahr: 1982, 1989, 1998

Stockwerke: zweigeschossiges Gebäude mit Dachterrasse und Tiefgarage

## **Werkstattbereich**

Baujahr: 1959, vermtl. 1982

Stockwerke: eingeschossiges Gebäude, an Verwaltungs- und Ausstellungsgebäude angebaut

## **Wohnhaus**

Baujahr: 1961

Stockwerke: Keller, EG, OG / freistehendes zweigeschossiges Gebäude, DG und Keller nicht ausgebaut

Wohnfläche: ca. 255 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis: € 3.850.000,00**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Barbara Oppl

Selbstständige Vertriebspartnerin SÜD Deutschland

Mobil: +49 155 65460011

E-Mail: [b.oppl@perfektimmo.at](mailto:b.oppl@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Notarkosten: 1,5% Vertragserrichtung zzgl. 19% MwSt. und zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 5 %

Eintragungsgebühr: gem. Grundbuchgebührenordnung

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.