

Wehingen

# Großflächiger Industriekomplex mit Verwaltung, Lager, Hochregallager und Produktionshallen

Objektnummer: 26296010\_TUT



**KAUFPREIS: 10.500.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 22.609 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26296010_TUT	Kaufpreis	10.500.000 EUR
Baujahr	2000	Hallen/Lager/Produktion	Industriehalle
Stellplatz	220 x Freiplatz	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Gesamtfläche	ca. 16.303 m <sup>2</sup>
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Gewerbefläche	ca. 7791 m <sup>2</sup>
		Bürofläche	ca. 2086 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	30.04.2036	Endenergieverbrauch	38.00 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen

## Die Immobilie



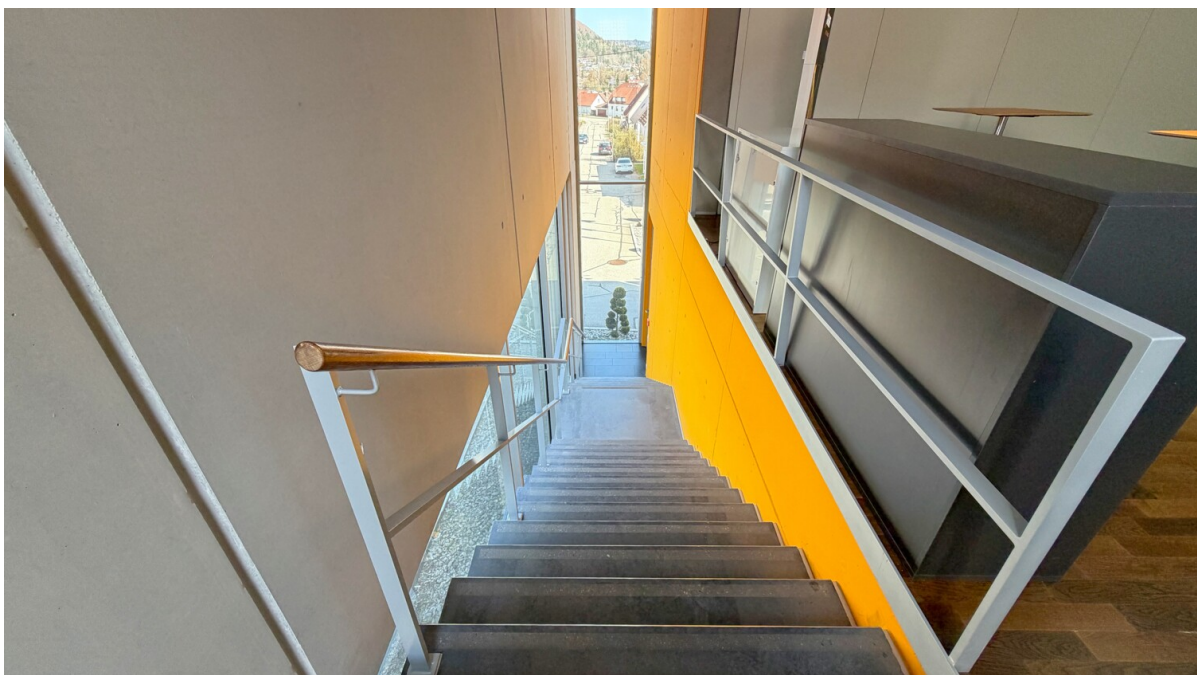
Objektnummer: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen

## Die Immobilie



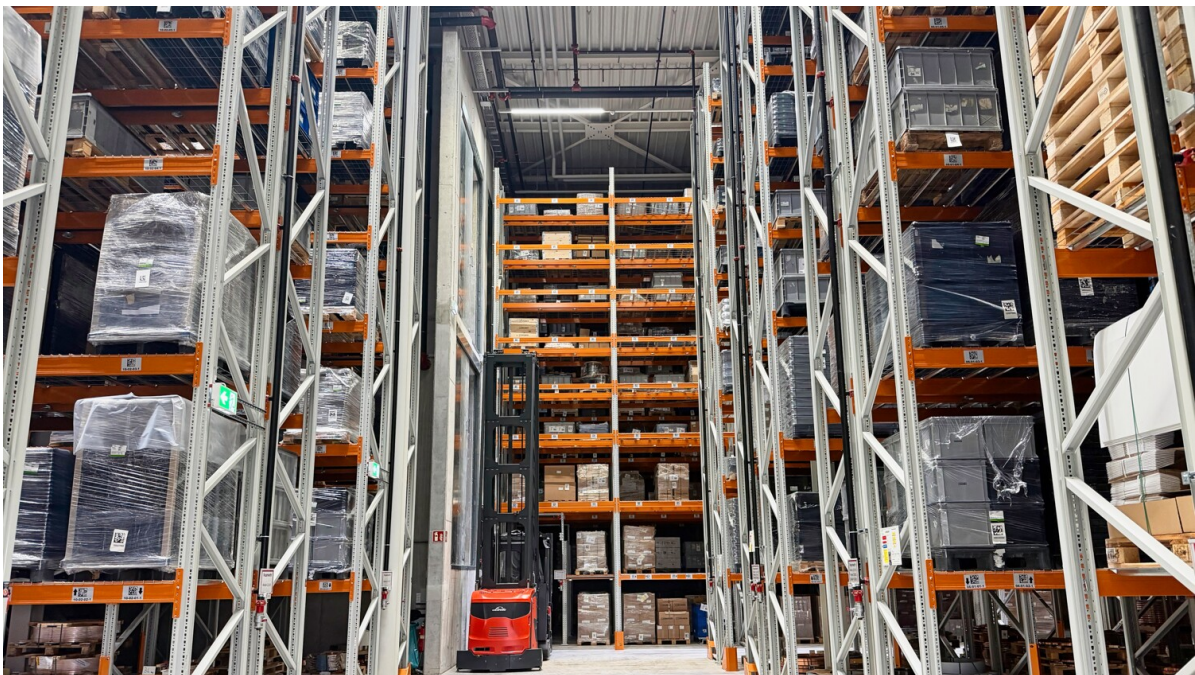
Objektnummer: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen

## Die Immobilie



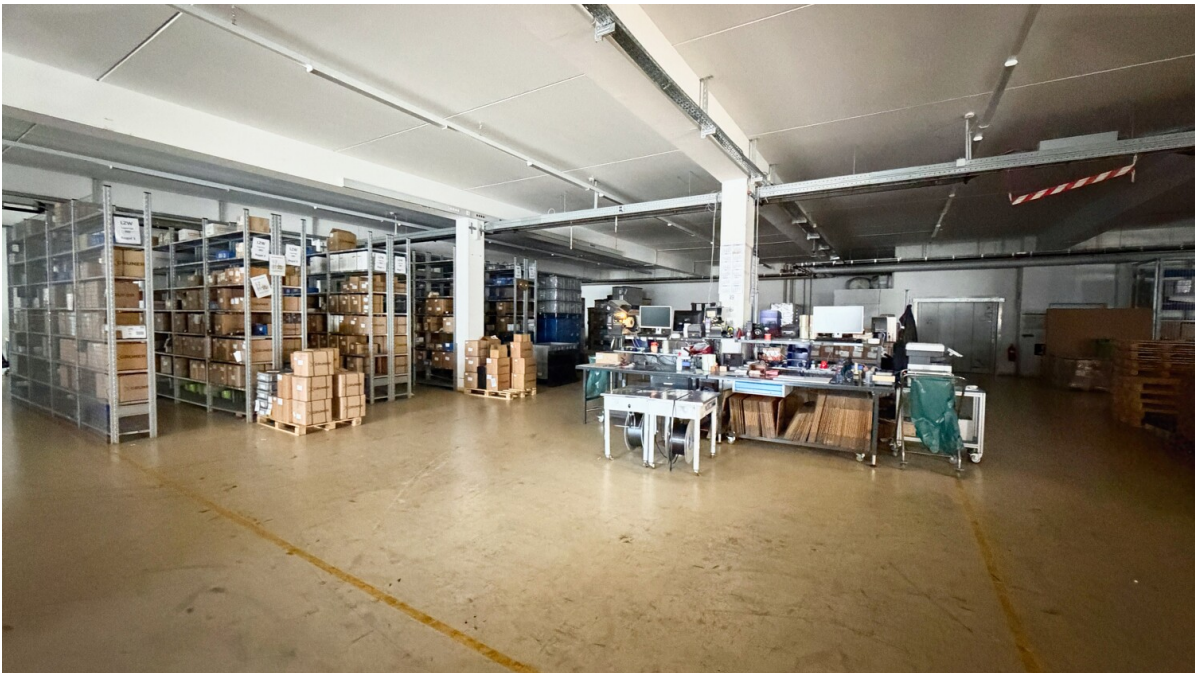
Objektnummer: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 07461 - 91 45 740**

Shop Rottweil - Tuttlingen | Jägerhofstraße 1 | 78532 Tuttlingen | tuttlingen@von-poll.com

**Objektnummer: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen**

## **Ein erster Eindruck**

**Großflächiger Industriekomplex mit Verwaltung, Lager, Hochregallager und Produktion**

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein repräsentatives, technisch hervorragend ausgestattetes Gewerbeensemble, das eine Kombination aus modernen Verwaltungsflächen, effizienten Produktionsbereichen sowie leistungsfähigen Logistik- und Lagerstrukturen bietet.

Die Gesamtnutzfläche des Industriekomplexes beträgt circa 16.306 m<sup>2</sup> die sich wie folgt aufteilt:

**Büroflächen: ca. 2.086 m<sup>2</sup>, Produktionsflächen: ca. 7.791 m<sup>2</sup>, Lagerflächen: ca. 6.379 m<sup>2</sup>.**

Der Standort eignet sich ideal für technologieorientierte Unternehmen, produzierendes Gewerbe und anspruchsvolle Logistikdienstleister. Das gesamte Areal erstreckt sich über eine

Grundstücksfläche von circa 22.609 m<sup>2</sup>, verteilt auf 12 Flurstücke.

Mit einer Länge von circa 260 m und einer Breite von circa 80 m bietet das Gelände optimale

Voraussetzungen für vielfältige industrielle und logistische Anforderungen. Das gesamte Betriebsgelände ist überwiegend eingezäunt. Für Mitarbeiter und Besucher stehen über 220 PKW-Freistellplätze zur Verfügung. Die Befahrbarkeit für LKWs ist auf dem Gelände ebenfalls gegeben, was einen reibungslosen Warenfluss sicherstellt.

Der Industriekomplex besteht aus insgesamt ca. 10 Gebäude, die sich aus mehreren Produktions-, Verwaltungs- und Lagergebäuden zusammensetzen. Diese wurden sukzessive zwischen 1955 und 2023 errichtet und mit durchdachten Anbauten zu einem funktionalen Gesamtkomplex erweitert, der die baurechtliche Zulässigkeit nahezu vollständig ausnutzt.

Besonders hervorzuheben ist das im Jahr 2009 errichtete repräsentative Verwaltungsgebäude, ein Highlight des Industriekomplexes, das durch moderne Architektur und hochwertige

Massivbauweise / Stahlbeton überzeugt.

Großzügige Glasfassaden mit Wärmeschutzverglasung, Aluminiumrahmen und elektrischem

Sonnenschutz schaffen lichtdurchflutete Arbeitsbereiche und unterstreichen den repräsentativen Charakter. Die funktional gestalteten Flächen bieten optimale

Voraussetzungen

für Verwaltung, Forschung und Entwicklung sowie ergänzende Produktionsnutzungen. Eine hochwertige technische Ausstattung wie z.B. eine Lüftungsanlage, Luft-Wärmepumpe, Personen- und Lastenaufzug gewährleistet zeitgemäße Arbeitsbedingungen. Der Gebäudeteil

befindet sich in einem ausgezeichneten, nahezu neuwertigen Zustand.

Ein weiteres zentrales Element ist die Logistikhalle und das Hochregallager aus dem Baujahr 2023, die mit einer teilweisen lichten Hallenhöhe von circa 13 m und sechs Sektionaltoren für eine effiziente Anlieferung und einen reibungslosen Versand sorgt. Eine LKW-Anfahrtsrampe ist ebenfalls vorhanden.

Der Warenumsatz innerhalb des Objekts wird zudem durch sechs Kardex Liftsysteme (automatisiertes Hochregallager) in den Gebäuden B, C und D optimiert.

Das Ensemble umfasst zudem mehrere, fortlaufend erweiterte Gebäudeteile, die vielfältige gewerbliche Nutzungen ermöglichen. Die Ursprungsbebauung wurde durch An- und Neubauten kontinuierlich erweitert und modernisiert.

**Objektnummer: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen**

## **Ausstattung und Details**

Die Gesamtnutzfläche des Industriareals beträgt circa 16.306 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufgliedert:

- Büroflächen: ca. 2.086 m<sup>2</sup>
  - Produktionsflächen: ca. 7.791 m<sup>2</sup>
  - Lagerflächen: ca. 6.379 m<sup>2</sup>
  - ca. 220 Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher
  - 14 KFZ Ladestationen
  - 3 Fertiggaragen: circa 50 m<sup>2</sup>
  - große PV Anlagen aus 2022 verteilt auf den Gebäuden mit ca. 480 KWp
- Zusätzlich ist ein Sprinklertank mit einem Nutzvolumen von circa 800 m<sup>3</sup> vorhanden, der das Hochregallager versorgt.

**Objektnummer: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen**

## **Alles zum Standort**

**Wehingen – Dynamischer Wirtschaftsstandort mit höchster Lebensqualität**

Mit über 3.700 Einwohnern und mehr als 2.000 Arbeitsplätzen ist Wehingen das wirtschaftliche Herz des Heubergs. Als ausgewiesenes Unterzentrum im Landkreis Tuttlingen bietet die Gemeinde eine Infrastruktur, die weit über das übliche Maß hinausgeht.

**Wirtschaftliche Stärke & Synergien**

Wehingen ist geprägt von einer leistungsstarken Industrielandschaft, insbesondere in den Bereichen Metall- und Kunststoffverarbeitung, Elektrotechnik und Maschinenbau. Die Städte Balingen, Rottweil und Tuttlingen sind in weniger als 20 km schnell erreichbar.

**Fachkräfte-Argument: Erstklassige Infrastruktur**

Für Unternehmer ist die Standortwahl heute untrennbar mit der Attraktivität für Mitarbeiter verbunden. Wehingen punktet hier auf ganzer Linie: Sämtliche Schularten – von der Grundschule bis zum bilingualen Gymnasium im großen Bildungszentrum – befinden sich direkt vor Ort. Eine lückenlose Nahversorgung durch mehrere Supermärkte, Drogerien, Apotheken und Ärzte ist fußläufig gewährleistet.

**Work-Life-Balance auf Top-Niveau**

Die Lage am Rande der Schwäbischen Alb bietet Mitarbeitern einen Freizeitwert, der zur Mitarbeiterbindung beiträgt. Ob Mountainbiking, Wandern in unberührter Natur oder Skifahren im Winter – die "Region der 10 Tausender" bietet Outdoor-Aktivitäten direkt vor der Haustür. Ein reges Vereinsleben und die Nähe zu den Kulturzentren Rottweil und Balingen runden das Angebot ab.

**Objektnummer: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Oliver Rebholz**

---

**Jägerhofstraße 1, 78532 Tuttlingen**

**Tel.: +49 7461 - 91 45 740**

**E-Mail: [tuttlingen@von-poll.com](mailto:tuttlingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**