

Wehingen

# Großflächiger Industriekomplex mit Verwaltung, Lager, Hochregallager und Produktionshallen

*Codice oggetto: 26296010\_TUT*



**PREZZO D'ACQUISTO: 10.500.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 22.609 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen**

## **A colpo d'occhio**

<b>Codice oggetto</b>	<b>26296010_TUT</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>10.500.000 EUR</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>2000</b>	<b>Capannone/magazzino/fabbrica</b>	<b>Padiglione industriale</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>220 x superficie libera</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
		<b>Superficie commerciale</b>	<b>ca. 16.303 m<sup>2</sup></b>
		<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
		<b>Superficie commerciale</b>	<b>ca. 7791 m<sup>2</sup></b>
		<b>Spazio per uffici</b>	<b>ca. 2086 m<sup>2</sup></b>

Codice oggetto: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>30.04.2036</b>	Consumo finale di energia	<b>38.00 kWh/m²a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2000</b>

Codice oggetto: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen

## La proprietà



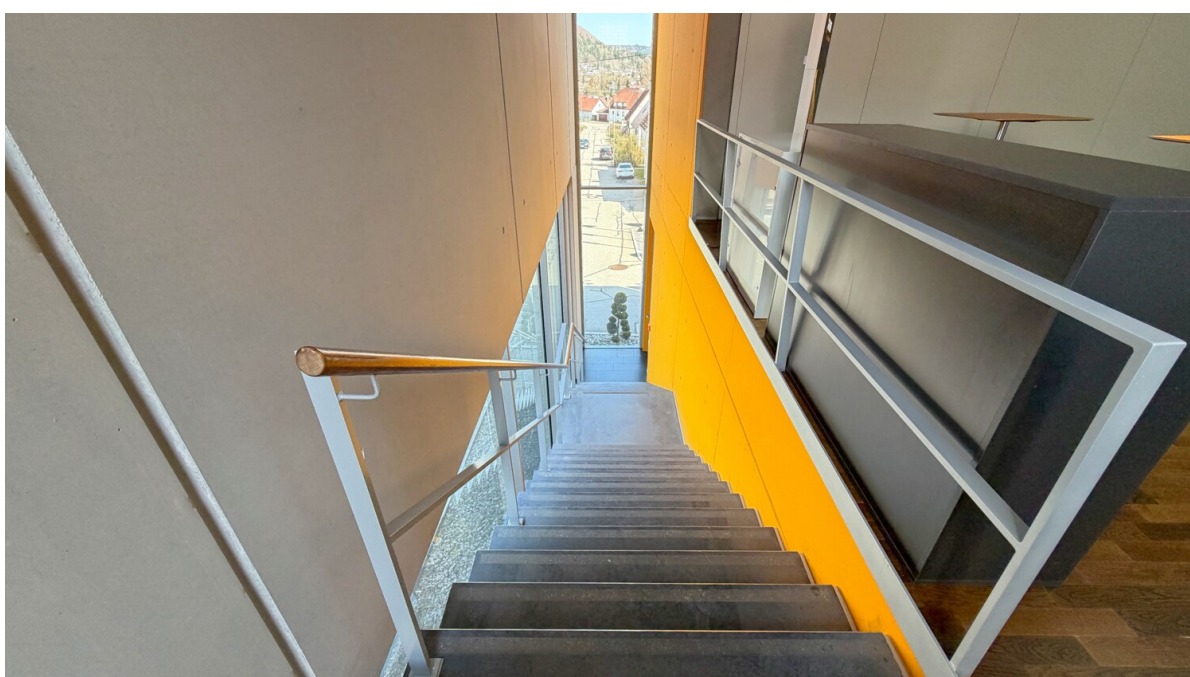
Codice oggetto: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen

## La proprietà



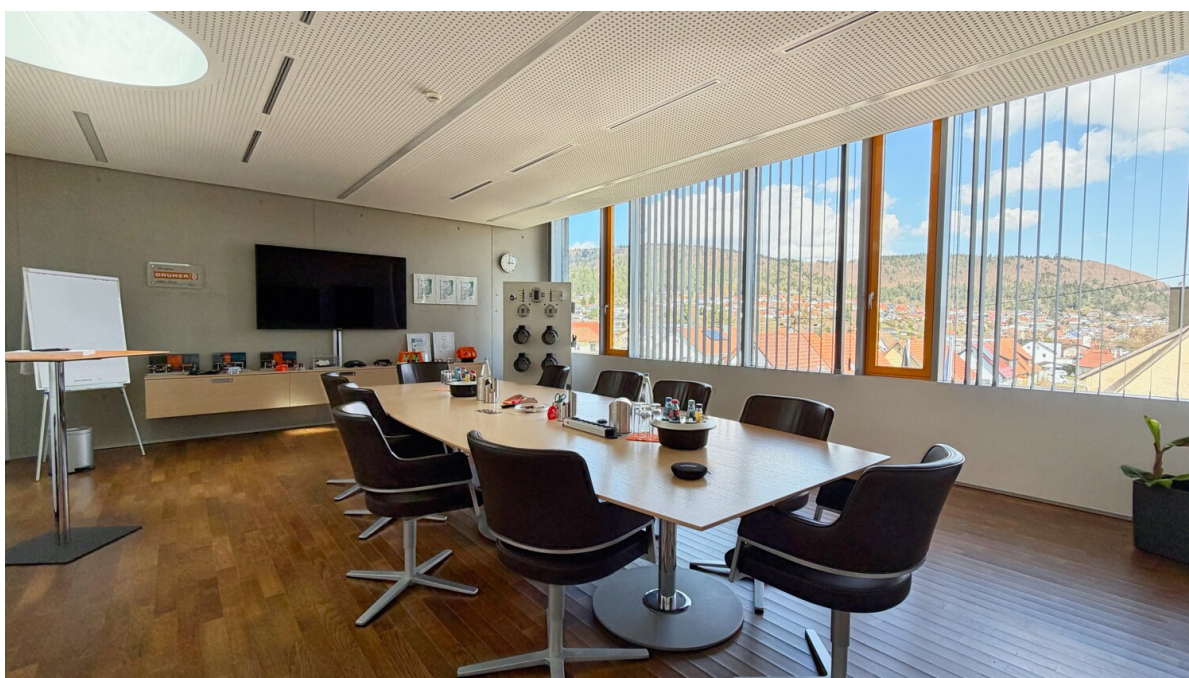
Codice oggetto: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen

## La proprietà



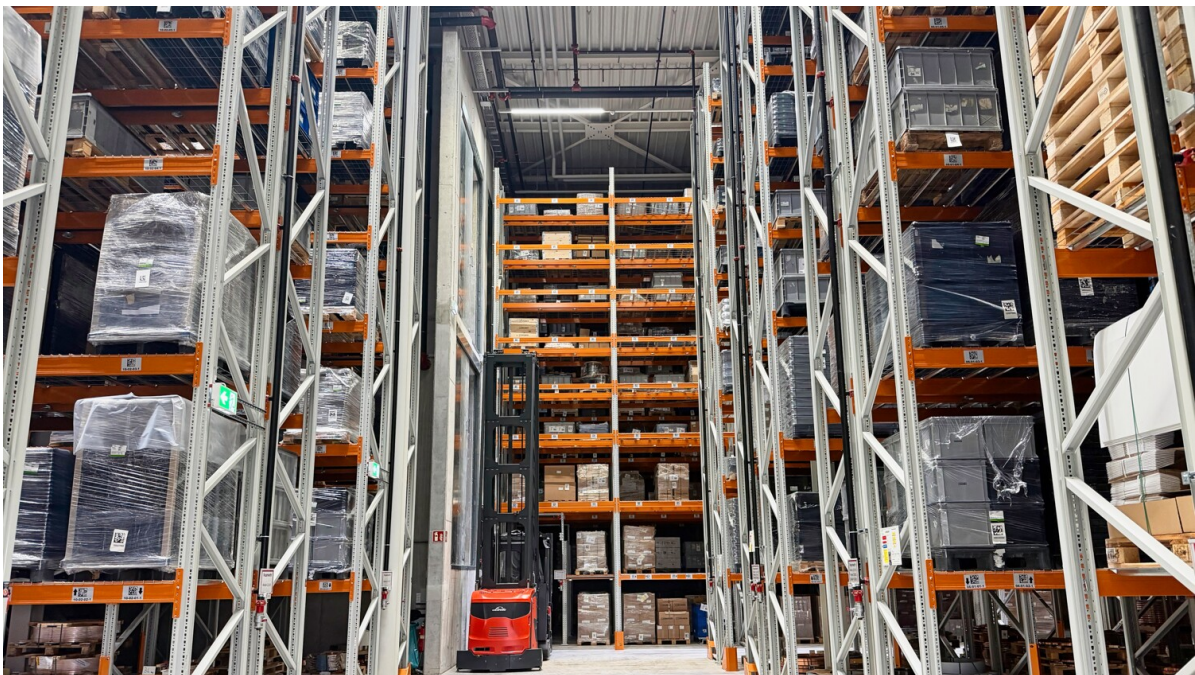
Codice oggetto: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen

## La proprietà



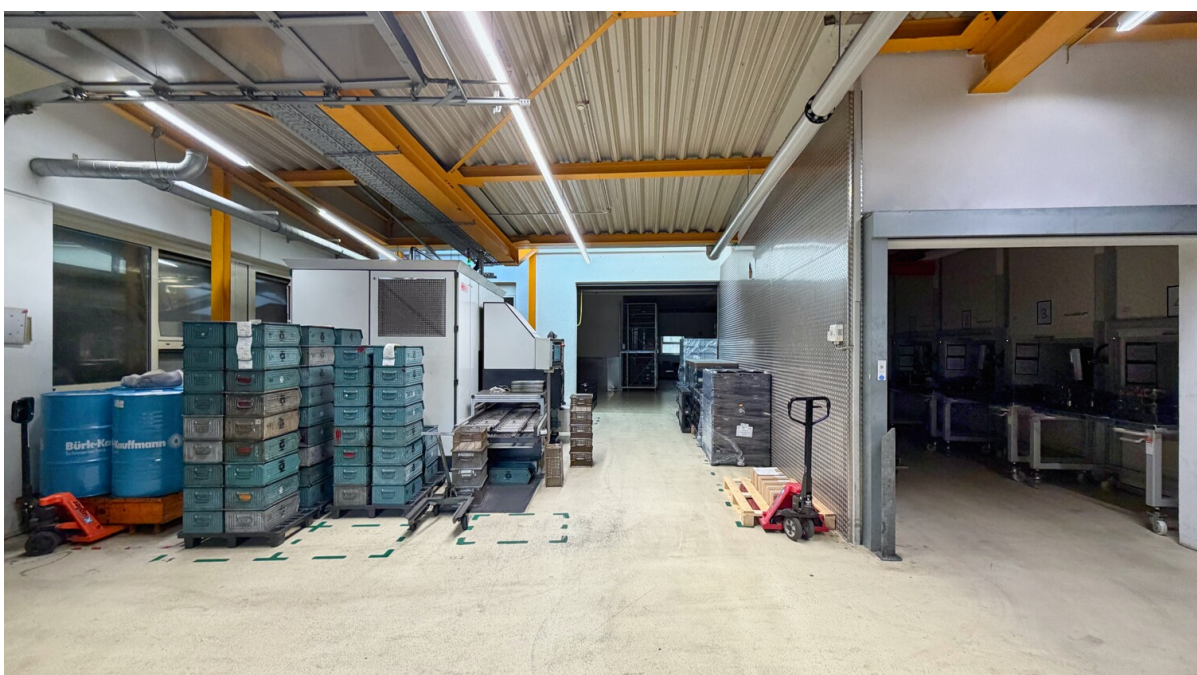
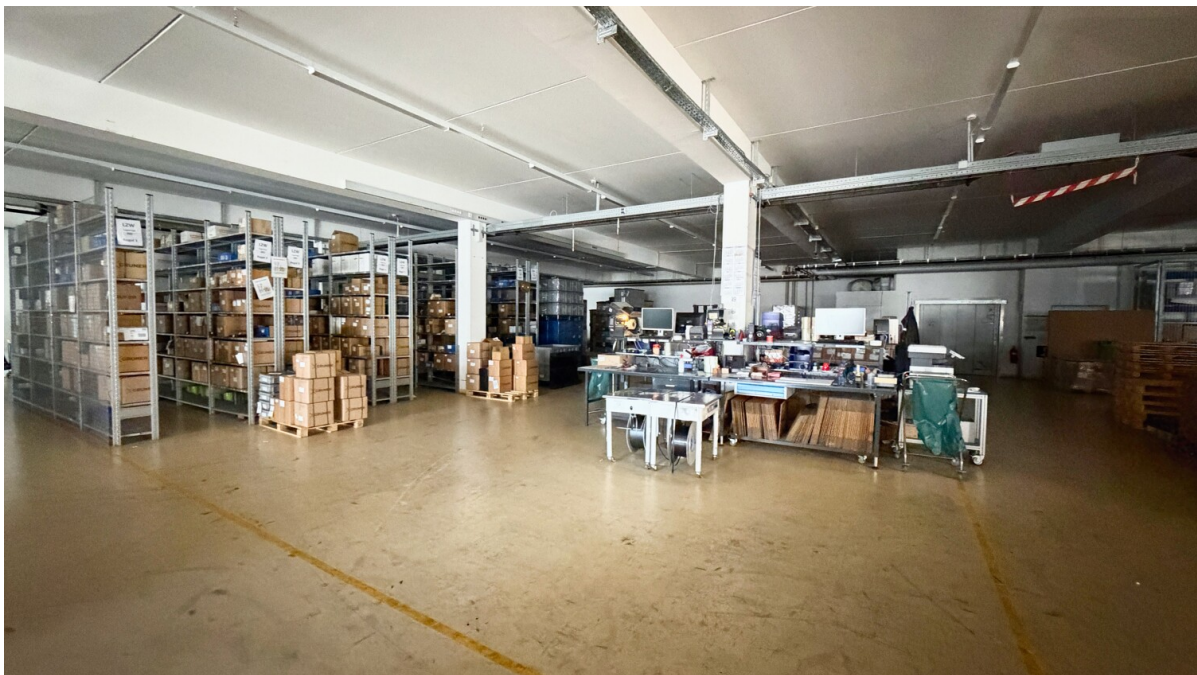
Codice oggetto: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**Codice oggetto: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen**

## **Una prima impressione**

**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 Warenumsschlag 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.

**Codice oggetto: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen**

## **Dettagli dei servizi**

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.

**Codice oggetto: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen**

## **Tutto sulla posizione**

**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.

**Codice oggetto: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26296010\_TUT - 78564 Wehingen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Oliver Rebholz**

---

**Jägerhofstraße 1, 78532 Tuttlingen**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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