

# VERMIETUNGSEXPOSÉ

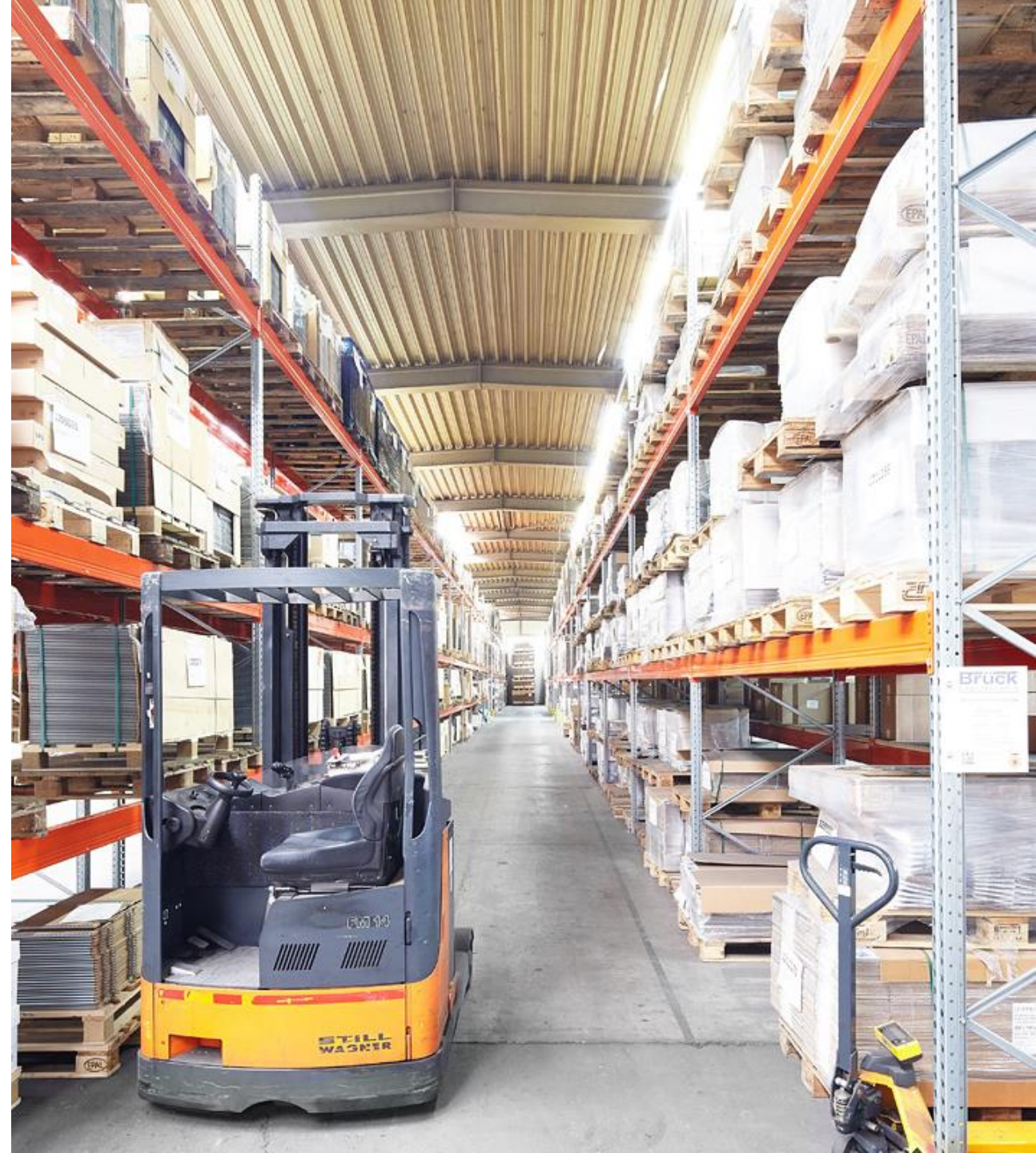
Industriestraße 25, 71706 Markgröningen

Oktober 2024



# INHALTSVERZEICHNIS

<u>Objekt Daten &amp; Fakten</u>	03
<u>Makro-, Meso- und Mikro Umgebungsplan</u>	04
<u>Lageplan inkl. Gebäudebezeichnung</u>	07
<u>Grundrisse und Ausstattung</u>	08
<u>Neubaupotential – Erweiterung möglich</u>	13
<u>Kontakt &amp; Disclaimer</u>	15



# DATEN UND FAKTEN

Objekttyp:	Produktions- und Lagerhallen, Büro
Adresse:	Industriestraße 25, 71706 Markgröningen
Lage:	Gewerbegebiet Unterriexingen
Nutzung:	Produktion/ Fertigung, Forschung, Lager sowie Bürobereich inkl. Küche, Sanitär- und Sozialräume
Baujahr:	1984
Grundstücksfläche:	8.560 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	6.075 m <sup>2</sup>
Gebäude:	3 Hallen inkl. überdachte Freifläche + Büroanbau
Stellplätze:	20
Laderampen/ Tore:	4 ebenerdige Rolltore
Verfügbar ab:	01.08.2025, früherer Zeitpunkt nach Abstimmung mit aktuellem Mieter möglich

## Kurzbeschreibung:

Die Flächen teilen sich in drei große zusammenhängende Hallenteile auf Erdgeschossenebene sowie überdachte Freiflächen auf. Neben den Hallenflächen umfasst die Liegenschaft einen Bürobereich mit Küche und Sanitäranlagen im Untergeschoss. Die Zufahrt zu den einzelnen Mietflächen erfolgt über die Industriestraße.



# MAKRO - UMGEBUNGSPLAN

-  Bosch - Standort
-  Trumpf - Standort
-  Mercedes Benz - Standort
-  Mann + Hummel
-  Stihl - Standort
-  Porsche - Standort

## Verkehrsanbindung:

Autobahnanschluss A81: 11,0 km [17min]

Autobahnanschluss A8: 22,0 km [30 min]

Bundesstraße B10: 8,0 km [7min]

Bundesstraße B27: 10 km [16min]

## Zentrale Ziele:

Ludwigsburg: 13 km Entfernung [21 min]

Hauptbahnhof Stuttgart: 30 km [30min]

Flughafen Stuttgart: 42 km [36 min]

Stadtzentrum Stuttgart: 24 km Entfernung [33 min]



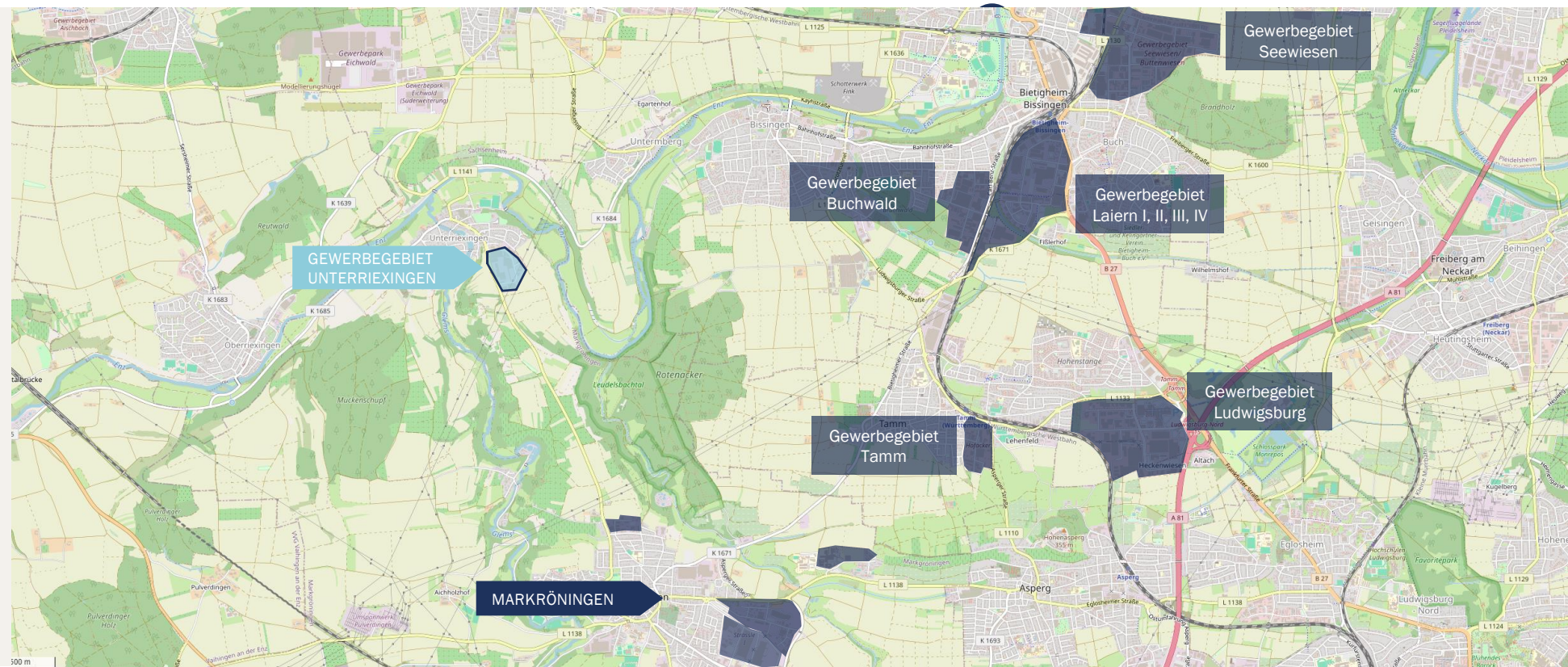
Die Metropolregion Stuttgart ist Heimat zahlreicher global agierender Unternehmen, vor allem in den Bereichen Automobilindustrie, Maschinenbau, IT und Elektrotechnik. Große Unternehmen wie Mercedes Benz, Porsche und Bosch haben ihren Hauptsitz in unmittelbarer Nähe, was den Standort für Zulieferer, Dienstleister und Unternehmen entlang der Wertschöpfungskette attraktiv macht. Aufgrund ihrer industrieorientierten Ausrichtung und der angesiedelten Kombination aus Großkonzernen, innovativen mittelständischen Unternehmen sowie hervorragenden Forschungseinrichtungen gehört die Region zu

den führenden Wirtschaftsstandorten Deutschlands und Europas. Darüber hinaus profitiert die Region von einer hervorragenden Infrastruktur, die über Straßen, Schienen und den Flughafen Stuttgart eine exzellente nationale und internationale Anbindung gewährleistet. Die Region Stuttgart gehört zu den wirtschaftlich dynamischsten in Europa, was Markgröningen zu einem idealen Standort für Unternehmen macht, die von dieser wirtschaftlichen Stärke profitieren möchten.

# MESO - UMGEBUNGSPLAN

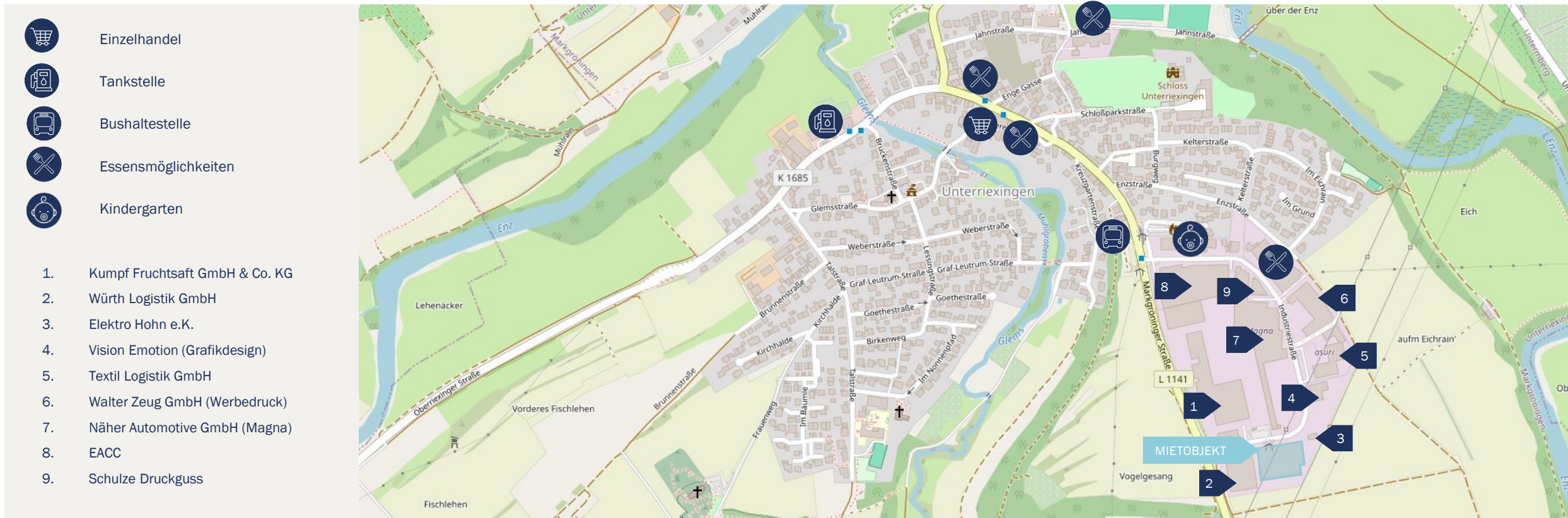
Die umliegenden Gewerbegebiete in den Landkreisen Ludwigsburgs und Bietigheim-Bissingen zeichnen sich durch eine starke industrielle Basis und eine hohe Dichte an kleinen und mittelständischen Unternehmen (KMU) aus. Besonders im Maschinenbau, in der Automobilzulieferindustrie und im Bereich IT und Softwareentwicklung ist die Region gut aufgestellt.

Die Nähe des Mietobjekts zu den wichtigen wirtschaftlichen Zentren wie Ludwigsburg (ca. 15 km), Bietigheim-Bissingen (ca. 10 km) und Stuttgart (ca. 30 km) erhöht den Zugang zu einem breiten Netzwerk an potenziellen Geschäftspartnern, Kunden und Zulieferern.



- / Das Mietobjekt liegt im Gewerbegebiet Unterriexingen in der Stadt Markgröningen, die zum Landkreis Ludwigsburg gehört.
- / Markgröningen verfügt neben dem Gewerbegebiet Unterriexingen über vier weitere Gewerbegebiete: Volmarsstraße, Asperger Straße, Maulbronner Weg II, sowie Strässle II.
- / Die benachbarte Kreisstadt Bietigheim-Bissingen verfügt im Stadtgebiet über sechs Gewerbegebiete: Buchwald und Seewiesen im Osten sowie Laiern I – IV im Süden.
- / In der Kreisstadt Ludwigsburg liegen die Gewerbegebiete Tamm und Ludwigsburg.
- / Alle vorgenannten Gewerbegebiete befinden sich rd. 5-15 km vom Gewerbegebiet Unterriexingen entfernt, in welchem sich das Mietobjekt befindet.

# MIKRO - UMGEBUNGSPLAN



- / Das Mietobjekt befindet sich im südlichen Teil des Gewerbegebiets von Unterriexingen.
- / Im Gewerbegebiet Unterriexingen sind weitere Unternehmen angesiedelt, darunter ein Hersteller von Fruchtsäften (Kumpf), zwei Unternehmen aus der Automobilbranche, sowie weitere Kleinunternehmen.
- / Das Ortszentrum Unterriexingen, sowie die Wohnbebauung liegen nordwestlich des Objektes. Die Bushaltestelle "Unterriexingen Industriegebiet" ist fußläufig innerhalb von ca. 5 Minuten erreichbar. Die Buslinie 532 führt sowohl nach Markgröningen als auch zum Hauptbahnhof Ludwigsburg.
- / Die Stadt Markgröningen liegt südlich vom Mietobjekt und ist mit dem PKW in ca. 4 Minuten erreichbar.

# LAGEPLAN

## Halle 1:

/ Länge/ Breite: 80m / 23m  
/ Höhe: 6,38 UKB; 6,87m OKB  
/ Rolltore: 1

## Halle 2:

/ Länge/ Breite: 55m / 17m  
/ Höhe: 6,38m UKB; 6,87m OKB  
/ Rolltore: 1

/ Mietfläche Halle 1 + 2: 2.494 m<sup>2</sup>

## Halle 3:

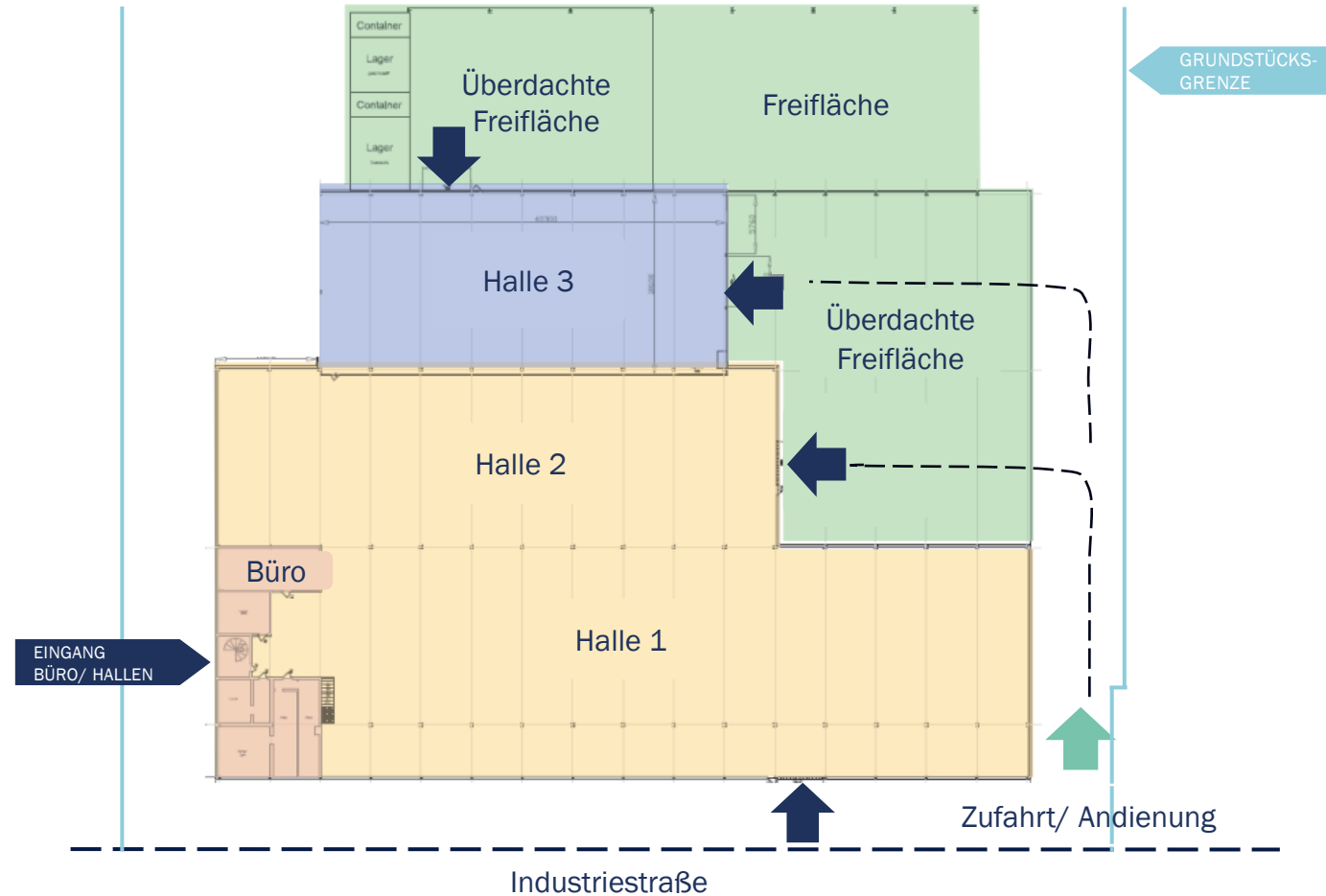
/ Länge/ Breite: 40m / 18m  
/ Höhe: 6,72m UKB; 7,18m OKB  
/ Rolltore: 2  
/ Mietfläche: 720 m<sup>2</sup>

## Überdachte Freifläche

/ Mietfläche: 1.970m<sup>2</sup>

## Büro - / Sozialfläche

/ Mietfläche: 891 m<sup>2</sup>



# GRUNDRISS EG

**Gesamtmietfläche: 5.491 m<sup>2</sup>**

**Halle 1 + Halle 2: 2.494 m<sup>2</sup>**

- / Boden: Estrich
- / Trennwände in Form von Stahlkonstruktionen
- / Wärme: Versorgung über Gasdunkelstrahler
- / Oberlichter

**Halle 3: 720 m<sup>2</sup>**

- / Boden: Estrich
- / Oberlichter

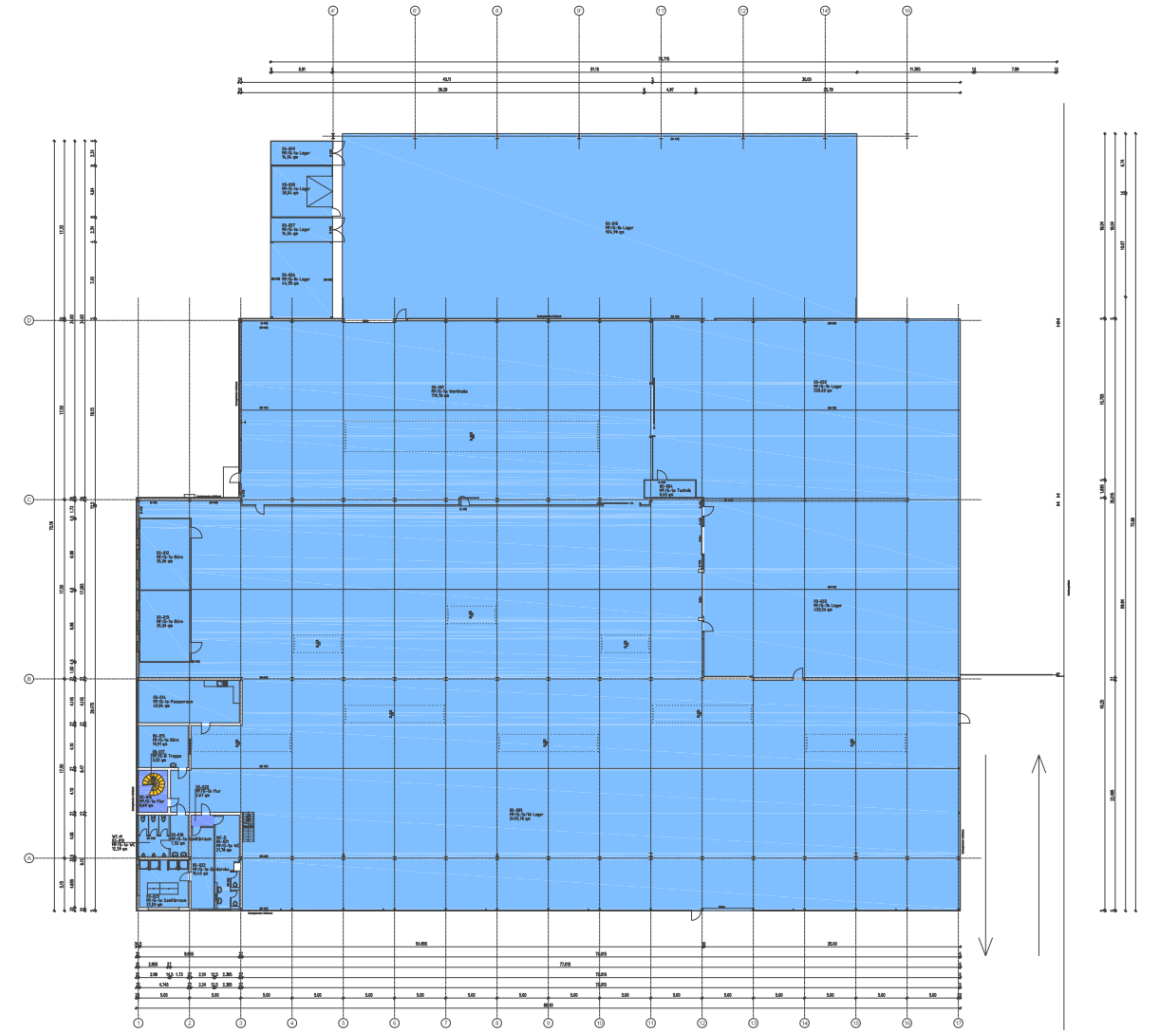
**Überdachte Freifläche: 1.970 m<sup>2</sup>**

- / Boden: Asphalt
- / Außenüberdachung: Stahlkonstruktion

**Büro - / Sozialfläche: 228 m<sup>2</sup>**

- / Boden: Teppich, Fliesen
- / Wände: Tapete, Fliesen

**/ Hallenflächen können flexibel für Produktion, Lager oder Forschung genutzt werden. Mieterausbauwünsche können individuell berücksichtigt werden.**



# GRUNDRISS UG / EG

Gesamtmietfläche 474 m<sup>2</sup>

## Sanitärflächen

- / Boden: Fliesen
- / Wände: Fliesen

## Büroflächen

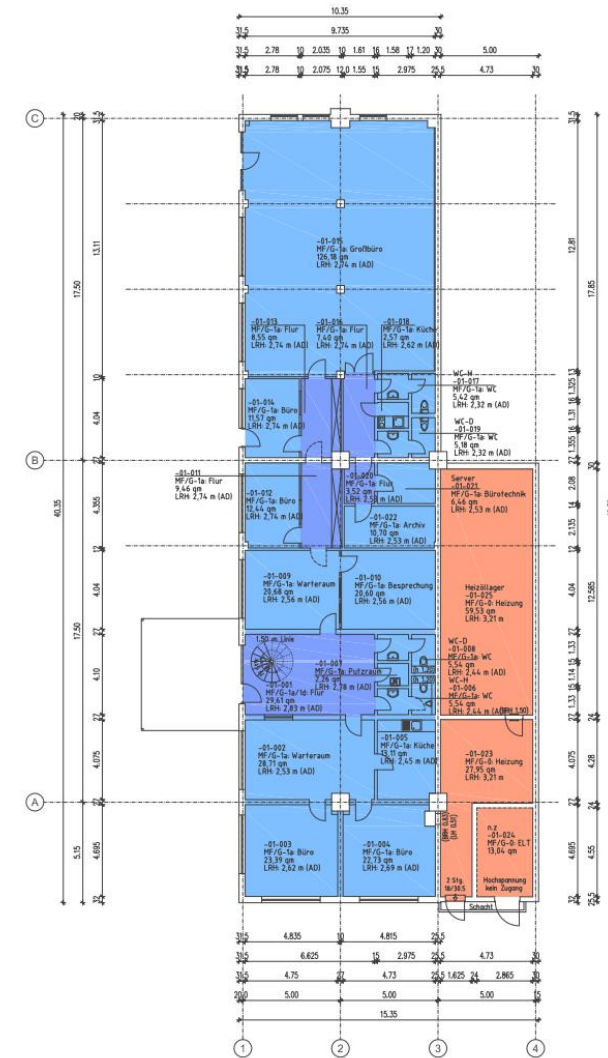
- / Boden: Teppichboden
- / Wände: Tapete
- / Deckenbekleidung: abgehängte Decken in Form von GK-Rasterdecken und Alu-Panel-Decken
- / Tageslicht

## Technikflächen:

- / Ölheizung
- / Versorgung des Büros sowie Halle 3
- / Halle 1 und Halle 2 werden über Gasstrahler beheizt

/ Durch die vorhandene Gebäudeneigung ist das Untergeschoss nicht als solches anzusehen. Vielmehr kann der hierauf entfallende Bürobereich wie eine Erdgeschossfläche genutzt werden.

/ Mieterausbauwünsche können individuell berücksichtigt werden.



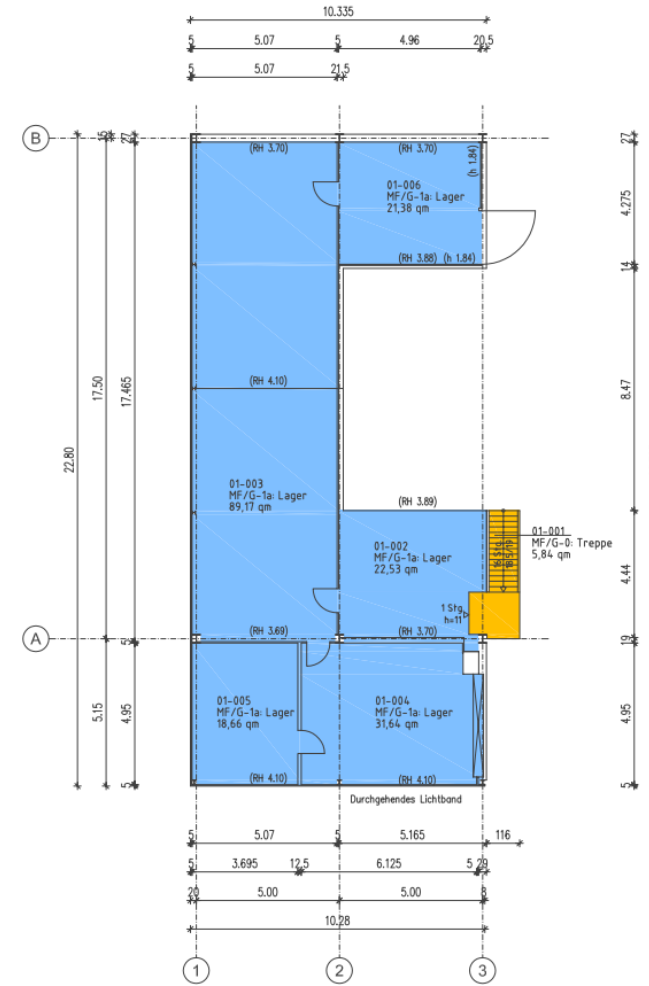
# GRUNDRISS OG

Gesamtmietfläche: 189 m<sup>2</sup>

## Lagerflächen

- / Boden: Teppichboden
- / Wände: Tapete
- / Deckenbekleidung: abgehängte Decken in Form von GK-Rasterdecken und Alu-Panel-Decken
- / Fenster: Aluminiumfenster

/ Mieterausbauwünsche können individuell berücksichtigt werden.



# IMPRESSIONEN



# IMPRESSIONEN



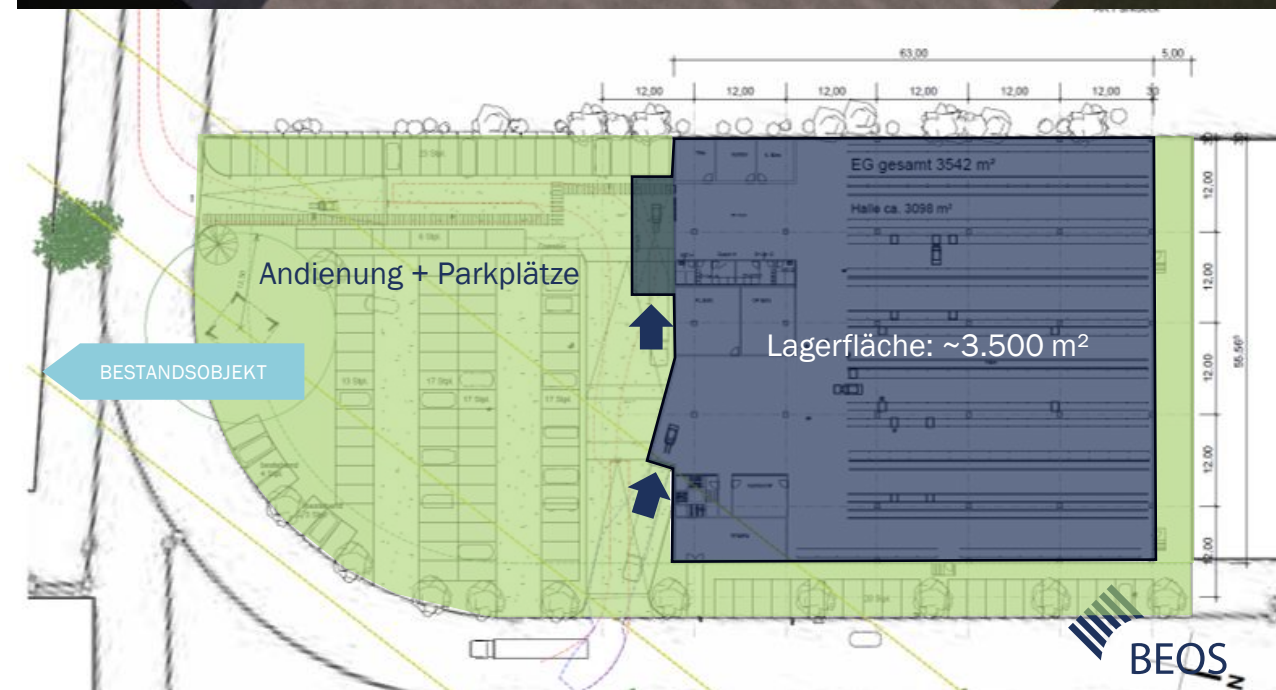
# NEUBAUPOTENTIAL

## Neubauentwicklung nach Mieterwunsch

- / Neubau direkt gegenüber des Bestandsgebäudes möglich
- / Anmietung nach Mietvertragsabschluss 2 Jahre später möglich
- / Grundstücksgröße: ca. 7.850 m<sup>2</sup>
- / Nutzung: Gewerbegebiet
- / Gestaltung nach Mieterwunsch
- / PV-Anlage

## Bisheriges Konzept:

- / Bruttogrundfläche (BGF): 4.209 m<sup>2</sup>
  - / davon Halle: 3.542 m<sup>2</sup>
  - / davon Mezzanine: 667 m<sup>2</sup>
- / Stellplätze: 120
- / Gebäudehöhe UKB: 7,5 m
- / Andienung über 2 Rolltore/ Laderampen
- / Noch kein Baurecht geschaffen



# IMPRESSIONEN NEUBAU



# KONTAKT

Ansprechpartner

**Marcia Schmid – Projektleiterin**

BEOS AG · Stuttgart

Danneckerstraße 37 · 70182 Stuttgart

F +49 711 12898216

M +49 (151) 50692870

marcia.schmid@beos.net

beos.net

Folgen Sie uns:



Vorstand

Jan Plüchhahn, Christina Schädler, Matthias Schmidt, Hendrik Staiger

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Holger Matheis

Sitz der Gesellschaft

Berlin, HR-Nr: HRB 133814 B, Amtsgericht Berlin

Charlottenburg, USt. IdNr.: DE 190494186

Unsere Datenschutzinformationen finden Sie unter [beos.net/datenschutzinformationen](https://beos.net/datenschutzinformationen)

Bitte beachten: die Vermietungsabsicht richtet sich an Mietinteressenten, die das Mietobjekt ausschließlich für Umsätze verwenden werden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen.



# HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieses Dokument wurde von der BEOS AG / BEREM Property Management GmbH einer Gesellschaft der Swiss Life Asset Managers Division (nachfolgend „BEOS AG / BEREM Property Management GmbH“) erstellt.

Dieses Dokument ist eine Marketingpräsentation, die nur zu Diskussions- und Informationszwecken dient. Sie ist vertraulich und steht im Eigentum von BEOS AG / BEREM Property Management GmbH. Sie darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der BEOS AG / BEREM Property Management GmbH an eine andere Person als den ursprünglichen Adressaten weitergegeben werden.

BEOS / BEREM hat alle zumutbaren Anstrengungen unternommen, um sicherzustellen, dass die in diesem Dokument angegebenen Fakten in allen wesentlichen Belangen wahr und richtig sind und dass es keine anderen wesentlichen Fakten gibt, deren Auslassung zu einer irreführenden Aussage in diesem Dokument führen würde. Einige der in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus veröffentlichten Quellen, die von anderen Parteien erstellt wurden. Weder BEOS / BEREM oder eine andere Person (einschließlich eines der Geschäftsleitungsmitglieder der genannten Unternehmen, ihrer Mitarbeiter, Vertreter und / oder Aktionäre) übernehmen eine

Verantwortung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Informationen. Den Empfängern dieses Dokuments wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Garantie oder Zusicherung hinsichtlich oder in Bezug auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit oder auf andere Weise dieses Dokuments oder hinsichtlich der Angemessenheit einer in diesem Dokument enthaltenen Annahme gemacht.

Dieses Dokument kann „zukunftsgerichtete Aussagen“ enthalten, welche unsere Einschätzung und unsere Erwartungen für einem bestimmten Zeitpunkt ausdrücken, dabei können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere Einflussfaktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden.

Jeder Adressat dieser Präsentation kann bei der weiter unten aufgeführten Kontaktstelle weitere Informationen anfordern.

[www.beos.net](http://www.beos.net) oder [www.berem.net](http://www.berem.net)

weiter denken