

VERMIETUNGSEXPOSÉ

Industriestraße 2 +

Industriestraße 14-16

71706 Markgröningen



INHALTSVERZEICHNIS

<u>Objekt Daten & Fakten</u>	03
<u>Makro-, Meso- und Mikro Umgebungsplan</u>	04
<u>Lageplan inkl. Gebäudebezeichnung Industriestraße 2</u>	07
<u>Grundrisse und Ausstattung Industriestraße 2</u>	08
<u>Lageplan inkl. Gebäudebezeichnung Industriestraße 14-16</u>	11
<u>Grundrisse und Ausstattung Industriestraße 14-16</u>	12
<u>Neubaupotential – Erweiterung möglich</u>	15
<u>Kontakt & Disclaimer</u>	17



DATEN UND FAKTEN

Objekttyp:	Produktions- und Lagerhallen, Büro
Adresse:	Industriestraße 2 & 14-16, 71706 Markgröningen
Lage:	Gewerbegebiet Unterriexingen
Nutzung:	Produktion/ Fertigung, Forschung, Lager sowie Bürobereich inkl. Küche, Sanitär- und Sozialräume
Baujahr:	Industriestraße 2: 1965/ 1968 Industriestraße 14-16: 1971/ 1985 (Modern.: 2000)
Grundstücksfläche:	Industriestraße 2: 11.164 m ² Industriestraße 14-16: 17.872 m ²
Gesamtmietfläche:	Industriestraße 2: 8.246 m ² Industriestraße 14-16: 10.212 m ² Gemeinsame Durchfahrt: 329 m ²
Gebäude:	10 Hallen + Büroflächen
Stellplätze:	109
Laderampen/ Tore:	6 ebenerdige Rolltore
Verfügbar ab:	01.01.2027

Kurzbeschreibung:

Das Objekt umfasst mehrere Produktions- und Lagerhallen sowie Büro- und Sozialflächen. Die Hallen sind flexibel nutzbar und individuell anpassbar. Die Andienung erfolgt über ebenerdige Rolltore, die Zufahrt über die Industriestraße. Der Standort im Gewerbegebiet Unterriexingen bietet eine sehr gute Anbindung an die A81, A8 und die Region Stuttgart.



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]



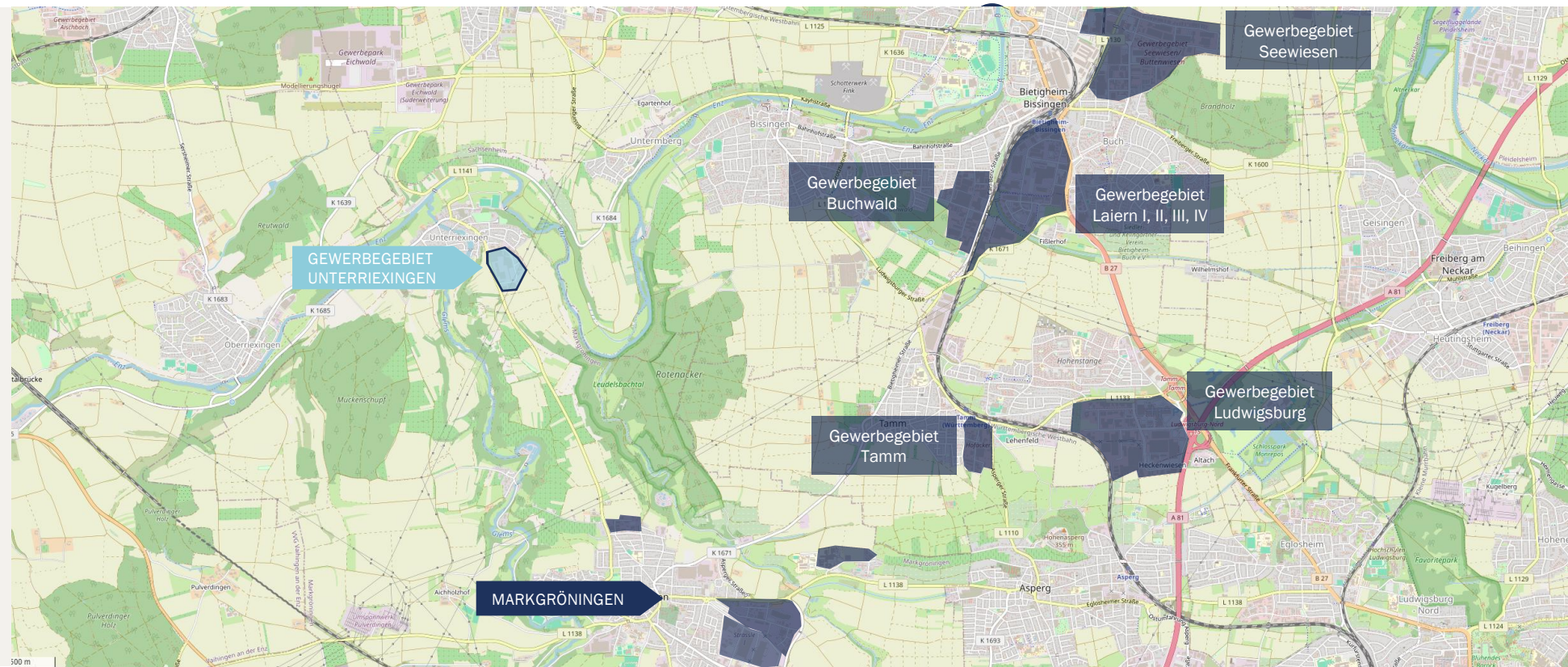
Die Metropolregion Stuttgart ist Heimat zahlreicher global agierender Unternehmen, vor allem in den Bereichen Automobilindustrie, Maschinenbau, IT und Elektrotechnik. Große Unternehmen wie Mercedes Benz, Porsche und Bosch haben ihren Hauptsitz in unmittelbarer Nähe, was den Standort für Zulieferer, Dienstleister 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

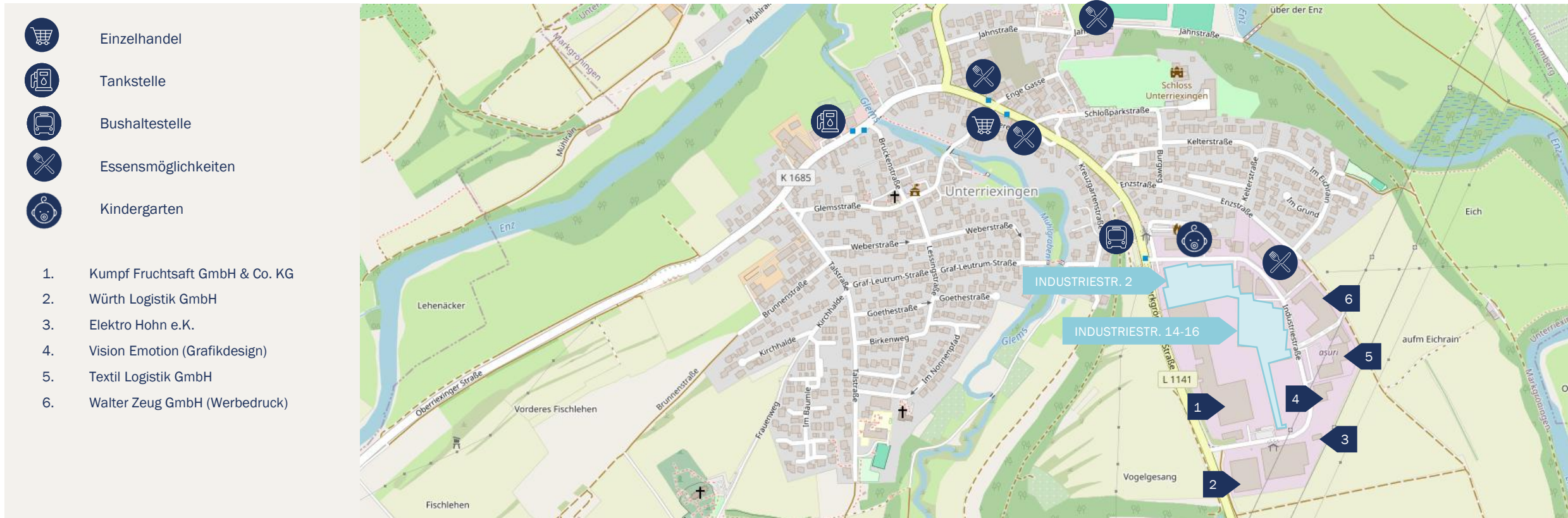
Die umliegenden Gewerbegebiete in den Landkreisen Ludwigsburgs und Bietigheim-Bissingen zeichnen sich durch eine starke industrielle Basis und eine hohe Dichte an kleinen und mittelständischen Unternehmen (KMU) aus. Besonders im Maschinenbau, in der Automobilzulieferindustrie und im Bereich IT und Softwareentwicklung 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 Gewerbegebiet von Unterriexingen.
- / Im Gewerbegebiet Unterriexingen sind weitere Unternehmen angesiedelt, darunter Kumpf, Hersteller von Fruchtsäften und 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.

DATEN UND FAKTEN – INDUSTRIESTRAÙE 2

/ Gesamtmietfläche: 8.246 m²

/ Hallenfläche: rd. 7.553 m²

/ Büro- und Sozialflächen: 476 m²

/ Lagerfläche: 217 m²

/ Parkplätze: 46 Stk.

/ **Wärmeversorgung:** Gasheizung,
Wärmeverteilung über Umluftherhitzer + Zu- und Abluftanlagen

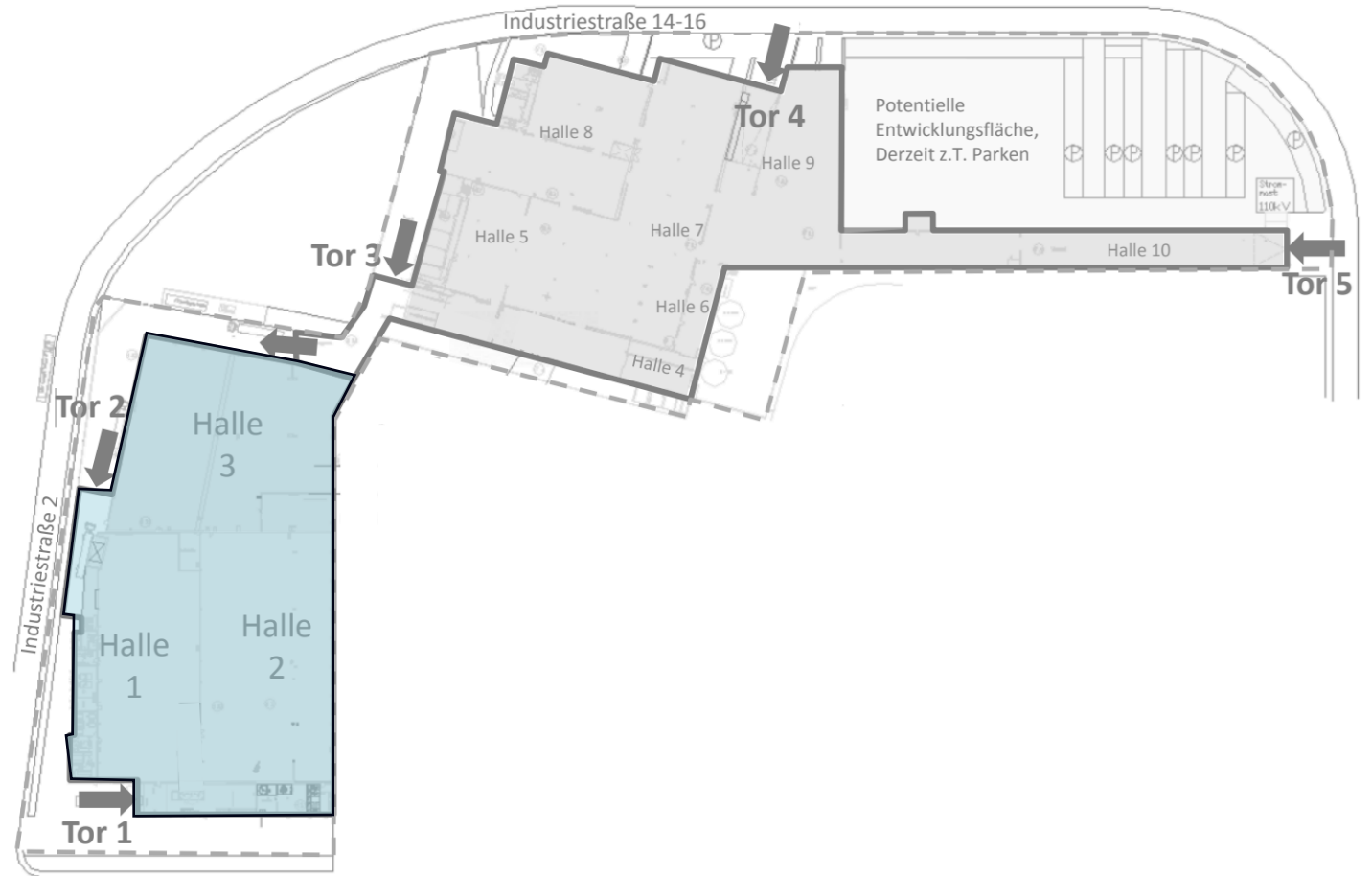
/ **Gebäudeleittechnik (GLT)** vorhanden

/ **Brandschutz:** Sprinkleranlage und Brandmeldeanlage

/ **Bodentraglast:** > 5 to/ m²

/ **Andienung:** 3-4 ebenerdige Rolltore

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



GRUNDRISS EG – INDUSTRIESTRAÙE 2

Gesamtmietfläche: rd. 7.768 m²

■ Halle 1:

- / Fläche: 2.130 m²
- / Höhe: 9,5m UK
- / Andienung: 2-3 Rolltore
- / Chemielager vorhanden

■ Halle 2:

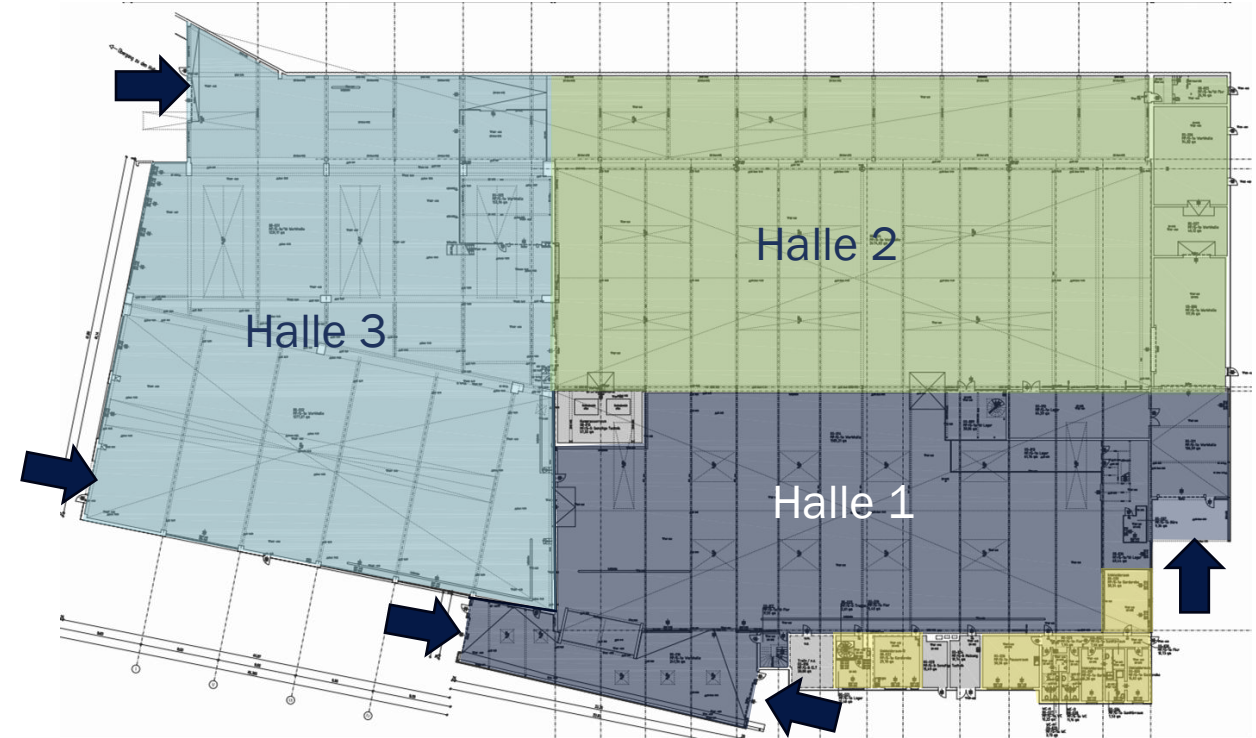
- / Fläche: 2.760 m²
- / Höhe: 10,8m UK
- / Chemielager vorhanden

■ Halle 3:

- / Fläche: 2.663 m²
- / Höhe: 14,3m UK
- / Andienung: 2 Rolltore
- / Kranbahn 20 to

■ Büro-/ Sozialfläche :

- / Fläche: 215 m²
- / Boden: Teppich



GRUNDRISS OG/ KG – INDUSTRIESTRAÙE 2

Obergeschoss

Gesamtmietfläche: rd. 436 m²

■ **Büro-/ Sozialfläche: 261 m²**

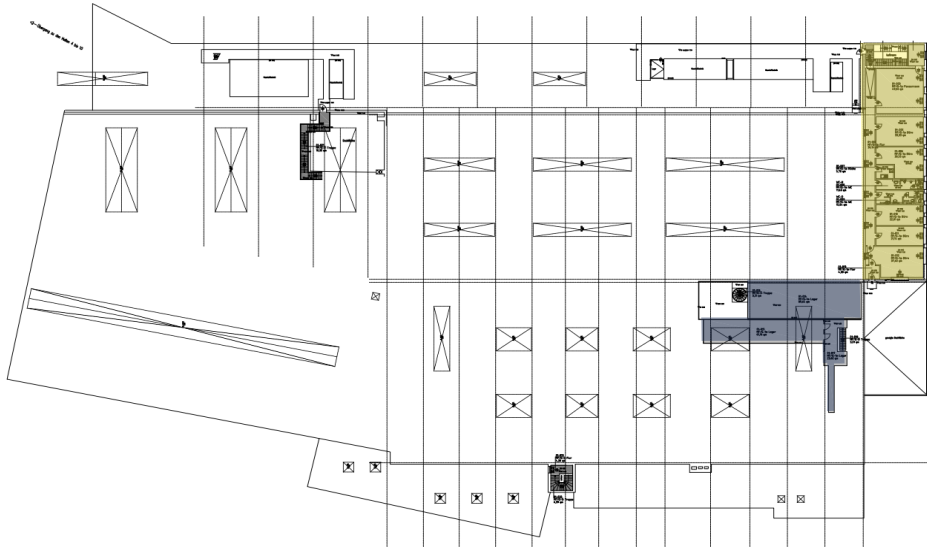
/ Boden: Teppichboden

/ Wände: Tapete

/ Decke: GK-Rasterdecken

/ Tageslicht

■ **Lagerflächen: 175 m²**

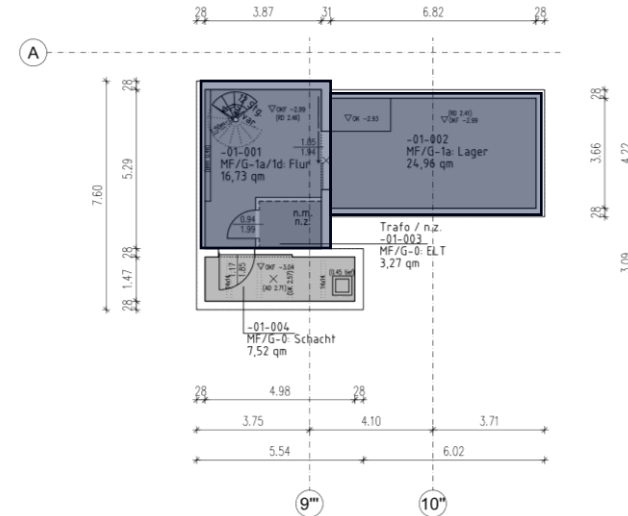


Kellergeschoss

Gesamtmietfläche: rd. 42 m²

■ **Lagerflächen: 42 m²**

/ Boden: Estrich



IMPRESSIONEN INDUSTRIESTRAÙE 2



DATEN UND FAKTEN - INDUSTRIESTRAÙE 14-16

/ Gesamtmietfläche: 10.212 m²

Hallenfläche: 7.724 m²

Büro- und Sozialflächen: 1.396m²

Lagerfläche: 1.092m²

/ Parkplätze: 63 Stk.

/ **Wärmeversorgung:** Ölheizung,
Wärmeverteilung über Umluftherhitzer + Zu- und Abluftanlagen

/ **Bodentraglast:** 5 to/m²

/ **Brandschutz:** Sprinkleranlage und Brandmeldeanlage

/ **Andienung:** 3 ebenerdige Rolltore

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

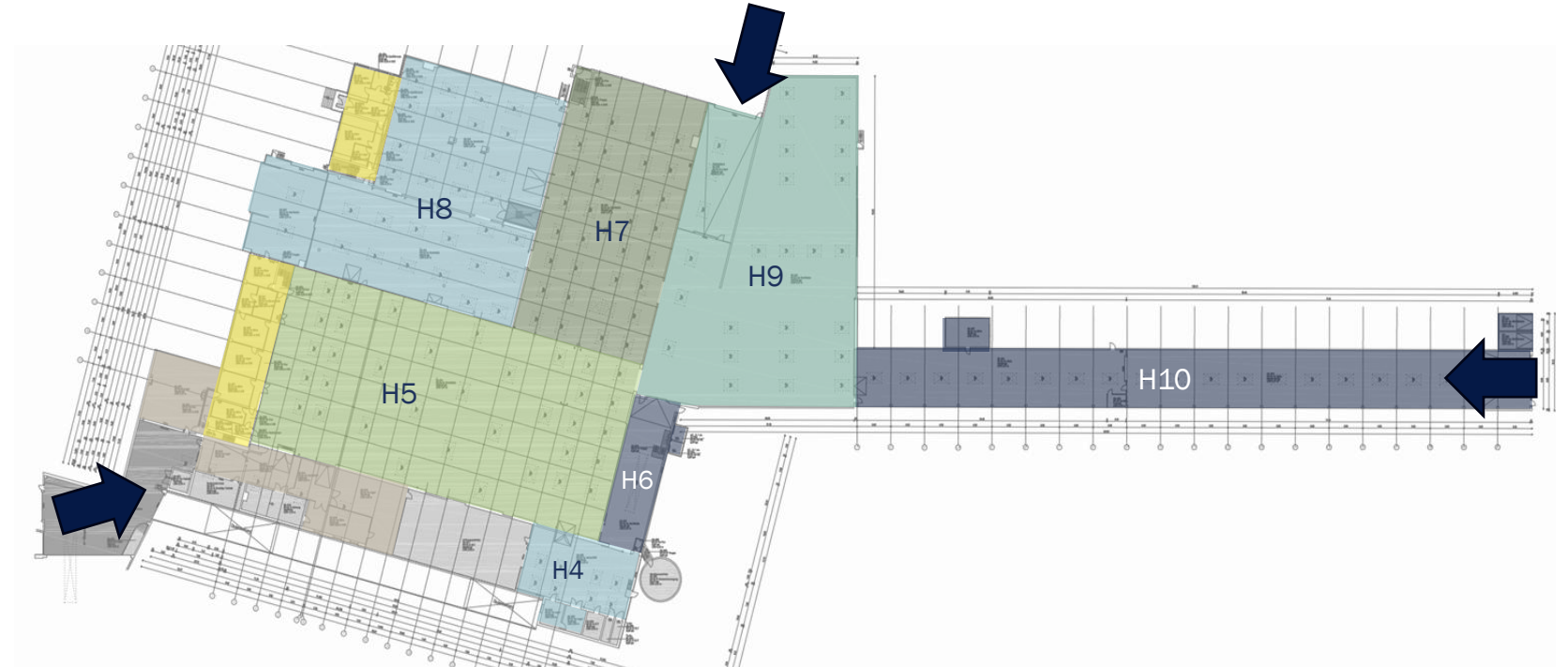


GRUNDRISS EG – INDUSTRIESTRAÙE 14-16

Gesamtmietfläche: rd. 8.521 m²

Höhe (alle Hallen): 6m UK

- **Halle 4:**
/ Fläche: 245 m²
/ Kranbahn 10 to
- **Halle 5:**
/ Fläche: 1.922 m²
- **Halle 6:**
/ Fläche: 195 m²
- **Halle 7:**
/ Fläche: 1.046 m²
- **Büro-/ Sozialfläche :**
/ Fläche: 368 m²
/ Boden: Teppich
/ Alu-Paneel-Decken
- **Halle 8:**
/ Fläche: 1.417 m²
- **Halle 9:**
/ Fläche: 1.684 m²
- **Halle 10:**
/ Fläche: 1.215 m²
/ teilweise Kalthalle
- **Lager:**
/ Fläche: 429 m²

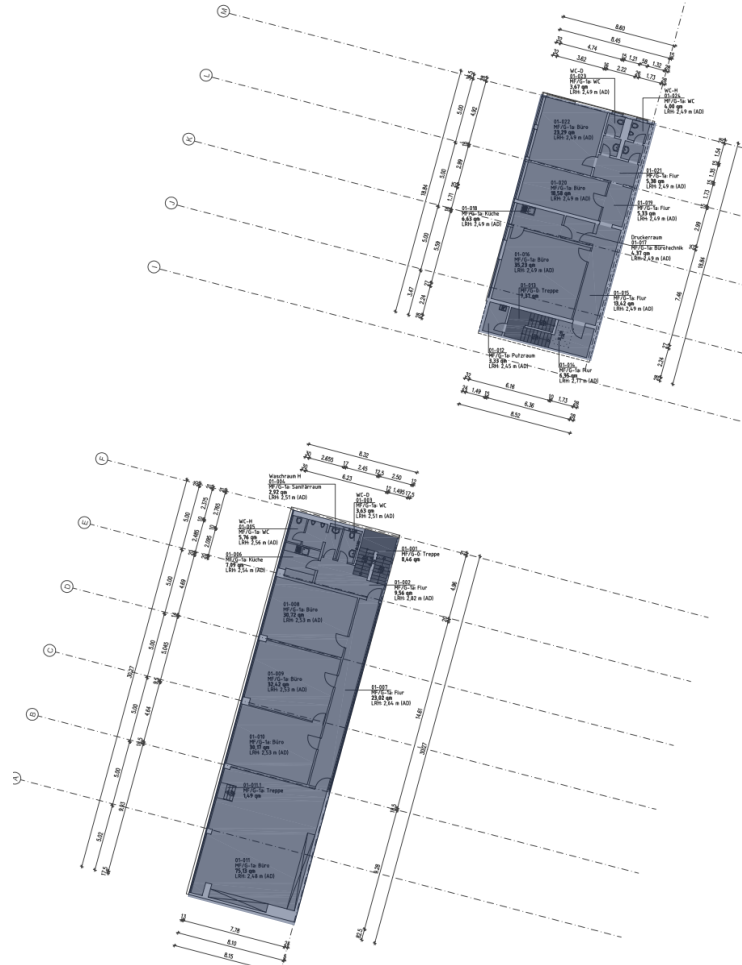


GRUNDRISS OG/ KG – INDUSTRIESTRAÙE 14-16

Obergeschoss
Gesamtmietfläche rd. 351 m²

Sanitärflächen: rd. 23 m²
/ Boden: Fliesen
/ Wände: Fliesen

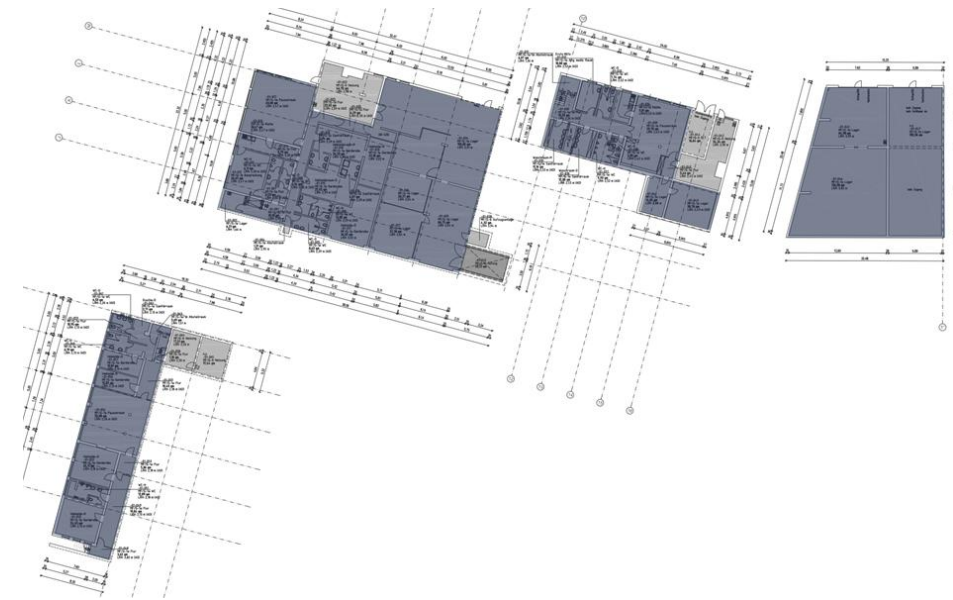
Büroflächen: 328 m²
/ Boden: Teppich, Fliesen
/ Decke: Alu-Paneldecken



Kellergeschoss
Gesamtmietfläche rd. 1.340 m²

■ Sozial-/ Sanitärflächen: 677 m²
/ Boden: Fliesen
/ Wände: Fliesen

■ Lagerfläche: 663 m²
/ Boden: Fliesen

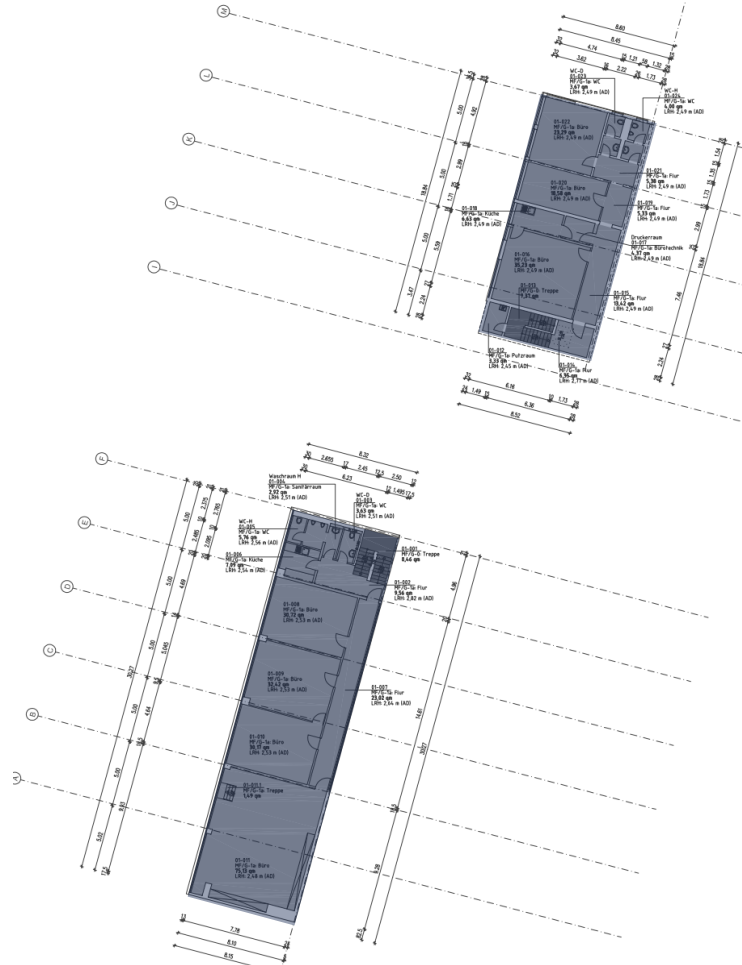


GRUNDRISS OG/ KG – INDUSTRIESTRAÙE 14-16

Obergeschoss
Gesamtmietfläche rd. 351 m²

Sanitärflächen: rd. 23 m²
/ Boden: Fliesen
/ Wände: Fliesen

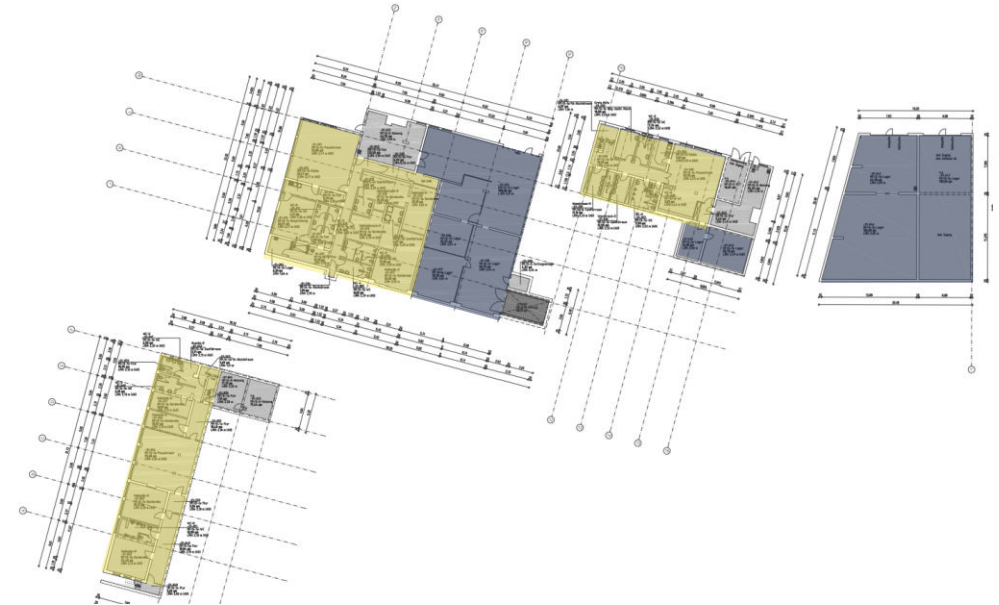
Büroflächen: 328 m²
/ Boden: Teppich, Fliesen
/ Decke: Alu-Paneldecken



Kellergeschoss
Gesamtmietfläche rd. 1.340 m²

■ Sozial/ Sanitärflächen: 677 m²
/ Boden: Fliesen
/ Wände: Fliesen

■ Lagerfläche: 663 m²
/ Boden: Fliesen



IMPRESSIONEN INDUSTRIESTRAÙE 14-16



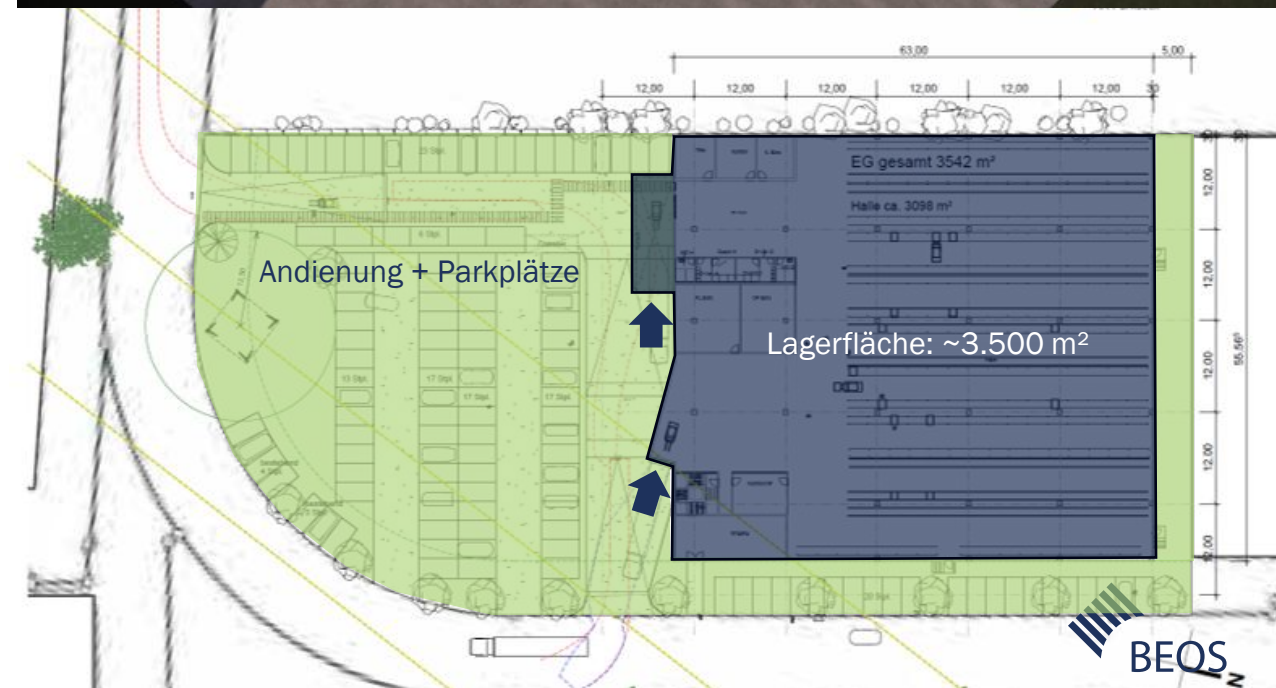
NEUBAUPOTENTIAL

Neubauentwicklung nach Mieterwunsch

- / Neubau direkt neben dem Bestandsgebäude möglich
- / Anmietung nach Mietvertragsabschluss 2 Jahre später möglich
- / Grundstücksgröße: ca. 7.850 m²
- / Nutzung: Gewerbegebiet
- / Gestaltung nach Mieterwunsch
- / PV-Anlage

Bisheriges Konzept

- / Bruttogrundfläche (BGF): 4.209 m²
 - / davon Halle: 3.542 m²
 - / davon Mezzanine: 667 m²
- / 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

Hendrik Staiger, Michael Kapler, Christina Schädler, Matthias Schmidt,

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Holger Matheis

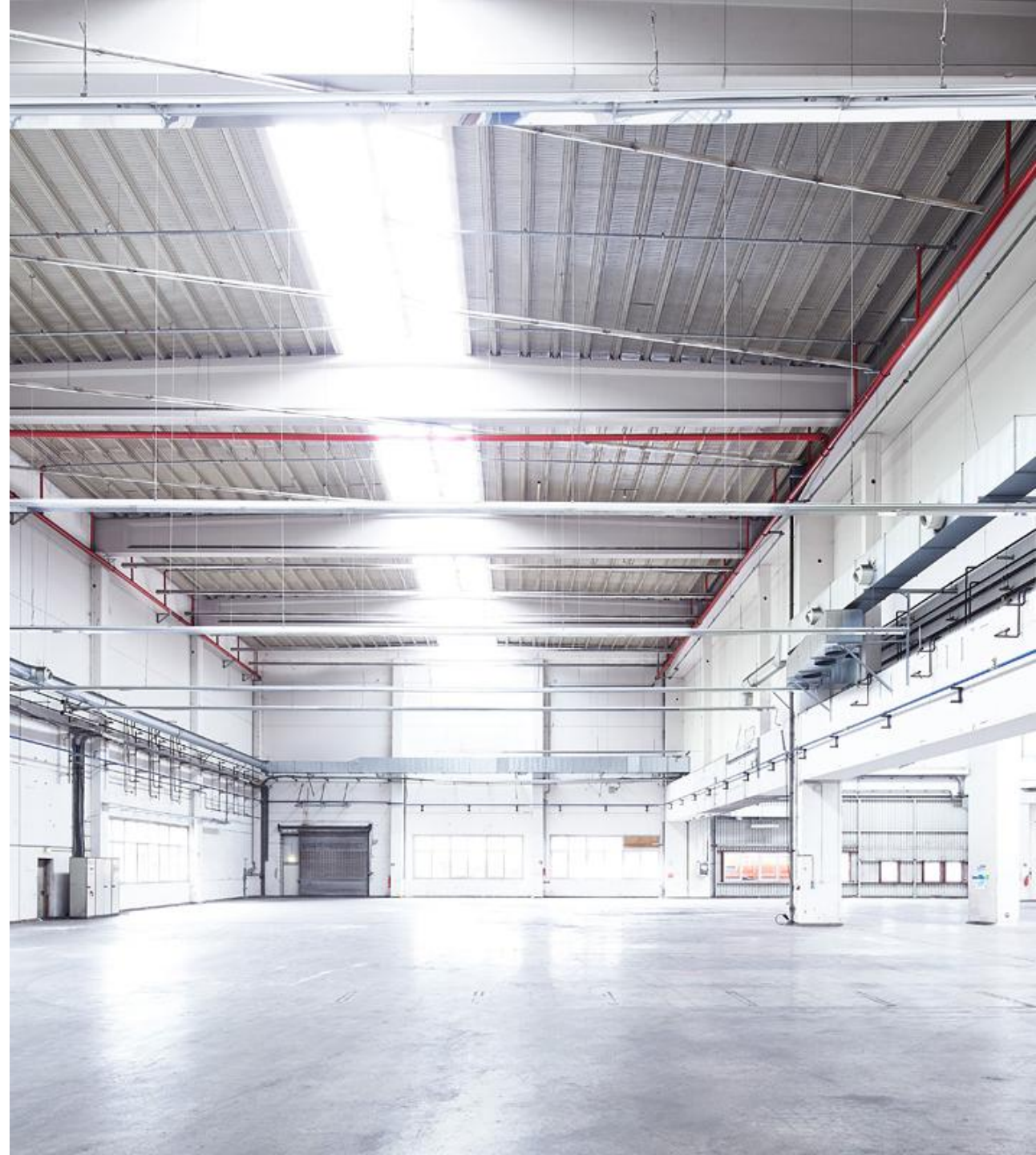
Sitz der Gesellschaft

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

Charlottenburg, USt. IdNr.: DE 190494186

Unsere Datenschutzinformationen finden Sie unter beos.net/datenschutzinformationen

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 oder www.berem.net

weiter denken