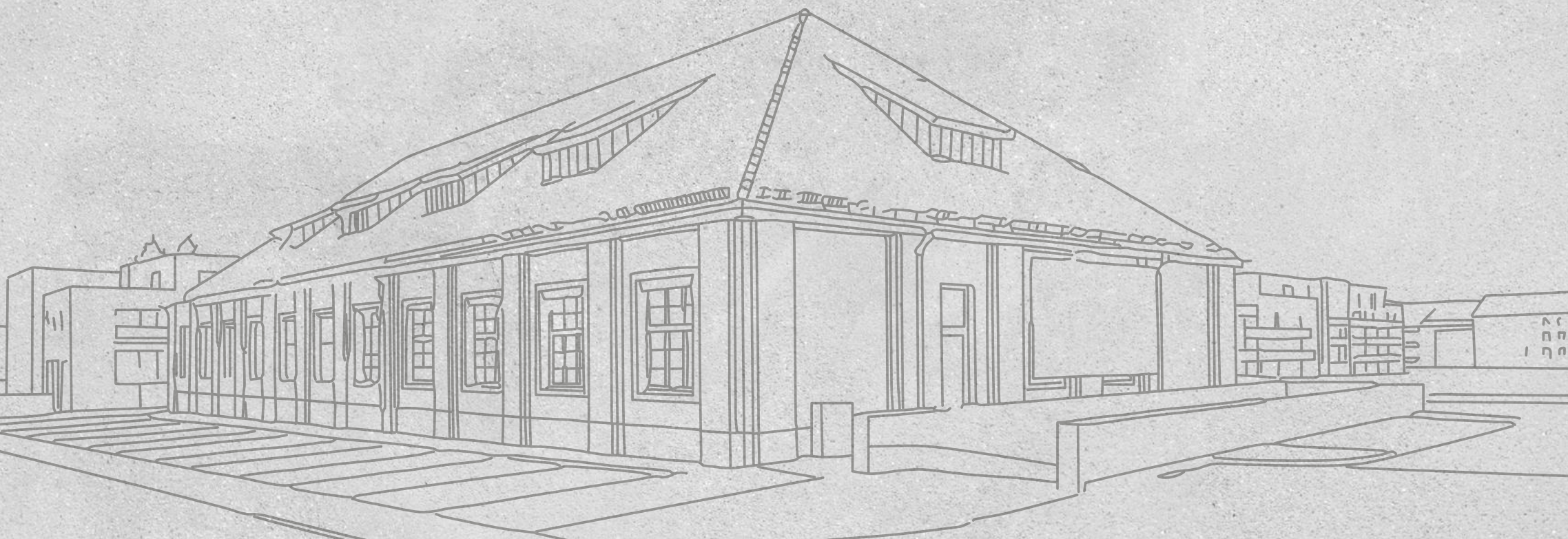


# 11

## DENKMAL ELEVEN

HISTORISCHE ARCHITEKTUR.  
LANGFRISTIGE ERTRÄGE.



# Die Highlights

- Historische Reithalle mit Ursprung von 1914
- Denkmalgeschützte Architektur mit unverwechselbarem Charakter
- Umfassend saniert für moderne Arbeitswelten
- Rund 956 Quadratmeter flexible Gewerbefläche
- 27 abgeschlossene Büroräume mit klarer Struktur
- Repräsentativer Empfang mit starker Außenwirkung
- Einzelbüros, Open Space und Konferenzräume
- Business Club, Café und Meetingbereiche integriert
- Flexible Raumaufteilung für wechselnde Nutzerbedürfnisse
- Hochwertige Glastrennwände und moderne Akustikdecken
- Effizientes Heiz- und Kühlsystem mit Einzelsteuerung
- Wärmepumpe für nachhaltige Gebäudetechnik
- Moderne Daten- und Netzwerkinfrastruktur im gesamten Haus
- Professionelles Coworking- und Business-Center-Konzept
- Langfristiger Managed-Pachtvertrag mit IWG/HQ
- Zehn Jahre Laufzeit plus Verlängerungsoptionen
- IWG-Gruppengesellschaft als professioneller Betreiberpartner
- 29 Tiefgaragenstellplätze direkt dem Objekt zugeordnet
- Vier zusätzliche Stellplätze unmittelbar am Gebäude
- Attraktive Förder- und Abschreibungsperspektiven für Investoren
- Wirtschaftlich optimierte Erwerbsstruktur für Investoren
- Historische Substanz trifft attraktives Ertragspotenzial

## Objektangaben

|                                  |                                                                                                                                                     |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektart:                       | Denkmalgeschütztes Büro- und Gewerbegebäude / Business-Center                                                                                       |
| Adresse:                         | Christel-Pache-Straße 2, 2/1 und 2/2, 78048 Villingen-Schwenningen                                                                                  |
| Baujahr:                         | 1914                                                                                                                                                |
| Sanierung:                       | Umfassende denkmalgerechte Sanierung seit 2025                                                                                                      |
| Voraussichtliche Fertigstellung: | Zum Jahreswechsel 2026/2027                                                                                                                         |
| Historische Nutzung:             | Ehemalige Exerzier- und Reithalle                                                                                                                   |
| Denkmalschutz:                   | Denkmalgeschützter historischer Gebäudebestand                                                                                                      |
| Bauweise:                        | Historischer Massivbau, umfassend denkmalgerecht saniert                                                                                            |
| Geschosse:                       | Ein Hauptgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut                                                                                                     |
| Unterkellerung:                  | Nicht unterkellert                                                                                                                                  |
| Grundstücksfläche:               | Ca. 1.673 m <sup>2</sup>                                                                                                                            |
| Flurstücksnummer:                | 1584/9                                                                                                                                              |
| Gewerbefläche:                   | Ca. 956 m <sup>2</sup> nach GIF-Berechnung                                                                                                          |
| Anzahl der Büroräume:            | 27 abgeschlossene Büroräume                                                                                                                         |
| Anzahl der Büroräume:            | Open-Space- und Coworking-Bereiche, Meeting Room, Sales Room, Business Club, Business Café, Empfang, Serverraum, Teeküchen, Sanitär- und Nebenräume |
| Heizung:                         | Wärmepumpe in Verbindung mit Hybrid-VRF-/HVRF-System                                                                                                |

## Objektangaben

|                          |                                                                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kühlung:</b>          | Hybrid-VRF-/HVRF-System mit individueller Raumregelung                                                 |
| <b>Lüftung:</b>          | Mechanische Lüftung innenliegender Räume, Fensterlüftung außenliegender Räume                          |
| <b>Energieausweis:</b>   | Wird nach Abschluss der Bau- maßnahme erstellt / Unterliegt Denkmalschutz Richtlinien                  |
| <b>Stellplätze:</b>      | 29 reguläre Tiefgaragenstellplätze, sowie 4 oberirdische Stellplätze                                   |
| <b>Nutzungskonzept:</b>  | Flexibles Business-Center mit Büro-, Coworking-, Meeting- und Serviceangeboten                         |
| <b>Betreiberkonzept:</b> | Unterzeichneter Managed-Pacht- vertrag mit einer IWG-Gruppengesell- schaft, Betrieb unter der Marke HQ |
| <b>Vertragslaufzeit:</b> | 10 Jahre Anfangslaufzeit mit auto- matischen Verlängerungen um jeweils 5 Jahre                         |
| <b>Nutzungsart:</b>      | Ausschließlich gewerbliche Nutzung                                                                     |
| <b>Baugenehmigung:</b>   | Liegt seit 20.06.2025 vor                                                                              |
| <b>Kaufpreis:</b>        | Auf Anfrage, mit vertraglich geregelter Fertigstellungsgarantie und verbindlicher Preisgarantie        |
| <b>Provision:</b>        | Provisionsfrei                                                                                         |
| <b>Weitere Kosten:</b>   | Zuzüglich der üblichen Kaufnebenkosten                                                                 |

DENKMAL ELEVEN

# Warum dieses Investment.

SUBSTANZ. SICHERHEIT. ZUKUNFT.

Haus 11 verbindet historische Substanz mit moderner Nutzung und wirtschaftlicher Stärke – für ein Investment mit nachhaltiger Perspektive.



## LANGFRISTIGER BETREIBERVERTRAG

Langfristige Planbarkeit und stabile Einnahmen durch vertraglich gesicherten Betreiber.



## TOP-LAGE IN EINER STARKEN REGION

Villingen-Schwenningen als regionales Oberzentrum mit starker Wirtschaft und hoher Lebensqualität.



## KFW-FÖRDER- MÖGLICHKEITEN

Staatliche Förderung durch KfW-Programme für effiziente Sanierung und nachhaltige Entwicklung.



## PROFESSIONELLES BETREIBERKONZEPT

Erfahrenes Management sichert eine effiziente Bewirtschaftung und optimale Auslastung.



## HOCHWERTIGE SANIERUNG

Nachhaltige Sanierung auf höchstem Qualitätsniveau steigert Wert und Langlebigkeit der Immobilie.



## STABILE RENDITE UND CASHFLOW

Attraktive Rendite von Ø 6,31 % p.a. und ein kumulierter Netto-Cashflow von 3,435 Mio. € über 10 Jahre.



## INFLATIONSSCHUTZ UND WERTERHALT

Sachwertinvestment in eine begehrte Assetklasse mit langfristigem Werterhalt und Inflationsschutz.



## STARKER STANDORT MIT ZUKUNFT

Sehr gute Verkehrsanbindung, Nähe zu Hochschulen und Arbeitgebern sowie hoher Bedarf an modernen Nutzflächen.



## NACHHALTIGKEIT ALS WERTTREIBER

Energetische Sanierung und moderne Gebäudetechnik reduzieren Betriebskosten und steigern die Zukunftsfähigkeit.



## WEITERE HIGHLIGHTS

- Diversifizierte Nutzungsstruktur
- Geringes Entwicklungsrisiko
- Geringe Leerstandsrisiken
- Solide Kostenstruktur
- Hohe Liquidität durch breite Investorenaachfrage

EIN INVESTMENT IN SUBSTANZ – MIT SICHERHEIT IN DIE ZUKUNFT.

## Objekt- beschreibung

### Nutzung, Ausstattung und Bauweise

Das Stadthaus 11 wird zu einem hochwertigen Büro- und Gewerbegebäude mit klarer, dauerhaft gewerblicher Nutzung entwickelt. Der historische Massivbau wird umfassend und denkmalgerecht saniert und dabei behutsam in eine moderne Arbeitswelt überführt. Eine Wärmepumpe, das effiziente Hybrid-VRF-/HVRF-System mit individueller Raumregelung, moderne Lüftungstechnik, Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung, hochwertige Glastrennwände, elektronische Schließtechnik sowie eine leistungsfähige Daten- und Netzwerkinfrastruktur schaffen einen zeitgemäßen und komfortablen Gebäudestandard. Ergänzend besteht die Möglichkeit, das Arbeitsumfeld durch eine attraktive Außenterrasse aufzuwerten und damit zusätzliche Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter, Kunden und Besucher zu schaffen.

### Fläche und Nutzungskonzept

Auf rund 956 m<sup>2</sup> Gewerbefläche nach GIF entsteht ein flexibel organisiertes Business-Center mit 27 abgeschlossenen Büroräumen, Open-Space- und Coworking-Bereichen, Meeting Room, Sales Room, Business Club, Business Café, Empfang, Serverraum sowie Sanitär- und Nebenflächen. Die Raumstruktur ist auf unterschiedliche Nutzerprofile und wechselnde Unternehmensgrößen zugeschnitten. Ergänzt wird das Konzept durch 29 Tiefgaragenstellplätze, einen eingeschränkt nutzbaren TG-Stellplatz sowie vier oberirdische Stellplätze. Für den Betrieb besteht ein unterzeichneter Managed-Pachtvertrag mit einer Gesellschaft der IWG-Gruppe; der Standort soll unter der Marke HQ geführt werden.



## Objekt- beschreibung

### Historie

Errichtet im Jahr 1914, diente das Gebäude ursprünglich als Exerzier- und Reithalle der ehemaligen Kasernenanlage. Die charakteristische Hallenarchitektur, die massiven Außenwände und die historischen Fassadenelemente erzählen bis heute von dieser besonderen Nutzung. Nach Jahrzehnten militärischer Geschichte und der späteren Nutzung durch französische Streitkräfte wird das Gebäude nun in eine neue Epoche überführt: aus einem Ort der Vergangenheit entsteht ein moderner Standort für Arbeit, Austausch und unternehmerische Entwicklung.

### Mehrwert und Einzigartigkeit

Stadthaus 11 verbindet Eigenschaften, die am Markt nur selten zusammenkommen: denkmalgeschützte Substanz, moderne Gebäudetechnik, flexible Bürostrukturen, professionelle Betreiberanbindung und ein gewachsenes Quartiersumfeld. Die Verbindung aus historischer Identität und zukunftsorientierter Nutzung schafft eine eigenständige Adresse mit hoher Wiedererkennbarkeit. Für Investoren entsteht damit kein gewöhnliches Büroobjekt, sondern ein außergewöhnliches Betreiberinvestment mit besonderem architektonischem Profil, attraktiven Abschreibungsperspektiven und einem Nutzungskonzept, das auf die Anforderungen moderner Arbeitswelten ausgerichtet ist.



DENKMAL ELEVEN

# Cash Flow Betrachtung

HAUS 11 VS - 10 JAHRE PROGNOSE

11



NETTO-KAUFPREIS

**5,447** MIO. €

nach KfW-Zuschuss



KFW-ZUSCHUSS

**903** T€

Förderung



10-JAHRES-RENDITE

**6,31** %

Ø Rendite p.a.

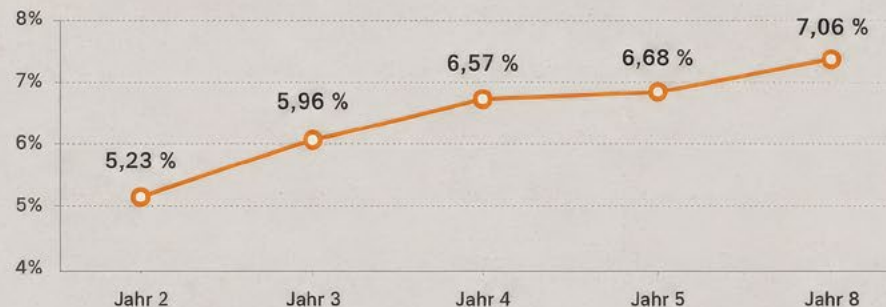


NETTO-CASHFLOW

**3,435** MIO. €

in 10 Jahren

## RENDITEENTWICKLUNG



## EINNAHMEN & KOSTEN ÜBER 10 JAHRE (GESAMT)

**EINNAHMEN** 6,373 MIO. €



Einnahmen Büro

4,667 MIO. €



Stellplätze

258 T€



Einnahmen Dienstleistungen

1,448 MIO. €

**KOSTEN** 2,659 MIO. €



Betriebskosten

1,142 MIO. €



Umlagefähige Betriebskosten

279 T€



Management Kosten

978 T€



Direkte Immobilienkosten

539 T€

## NETTO-CASHFLOW UND RENDITE

| Jahr                                                  | 2         | 3         | 4         | 5         | 8         | 10 Jahre gesamt |
|-------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------|
| Netto-Cashflow<br>(bezogen auf Netto-KP: € 5.447.000) | 284.640 € | 324.640 € | 357.640 € | 363.640 € | 384.640 € | 3.435.000 €     |
| Rendite                                               | 5,23 %    | 5,96 %    | 6,57 %    | 6,68 %    | 7,06 %    | 6,31 %          |

\* Eine Inflationsrate von ca. 2 % p.a. wurde bei den Kosten berücksichtigt.

\*\* MwSt. Ausweis gemäß separater Berechnung

Stand 15.01.2026

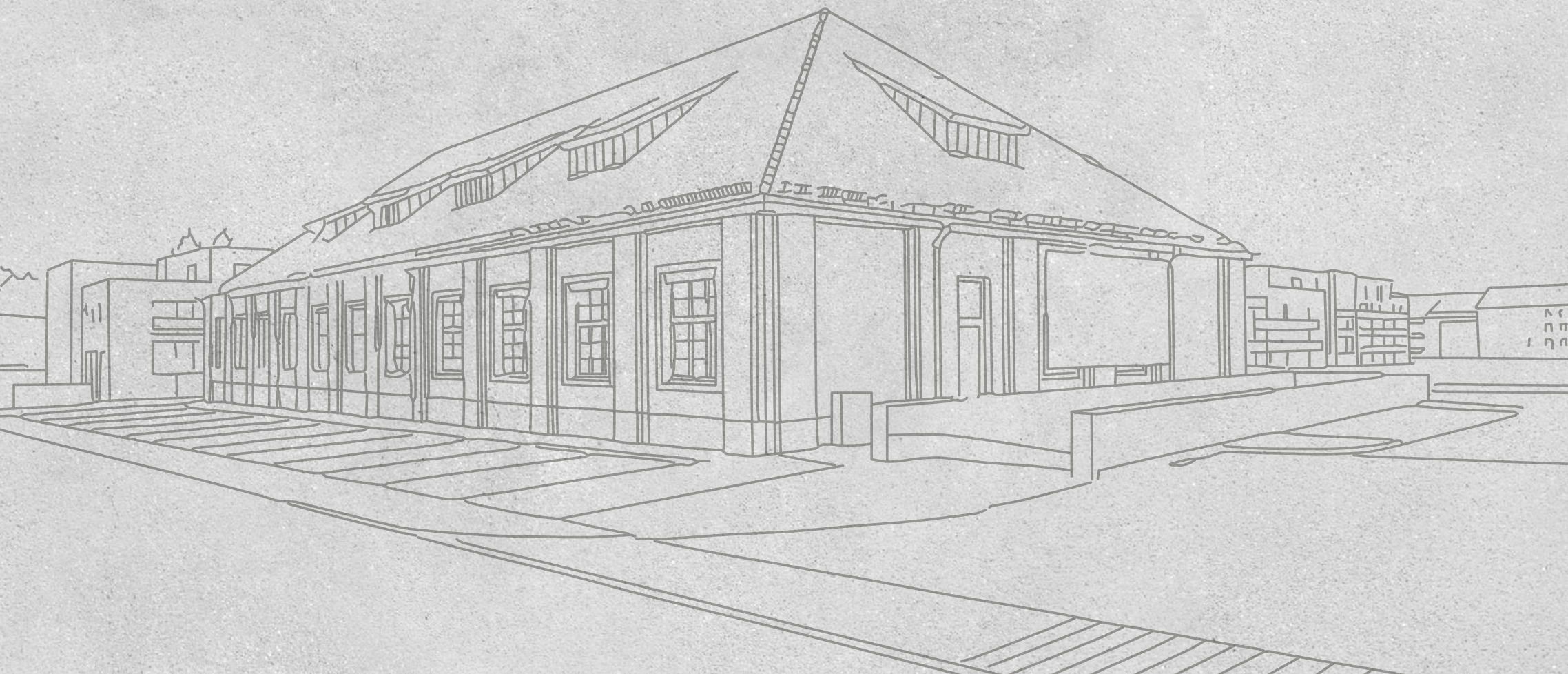
# Raumprogramm

|                                                |                                                                                                                 |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Arbeitsbereiche:</b>                        | 27 abgeschlossene Büroräume.<br>Unterschiedlich dimensionierte Einzel- und Teambüros für flexible Nutzergrößen. |
| <b>Open Dedicated Desk:</b>                    | Offener Arbeitsbereich mit fest zugeordneten Arbeitsplätzen.                                                    |
| <b>Flexible Coworking-Bereiche:</b>            | Offene Arbeitszonen für temporäre und wechselnde Nutzer.                                                        |
| <b>Meeting Room:</b>                           | Besprechungsraum für Kundentermine, Teammeetings und Präsentationen.                                            |
| <b>Sales Room:</b>                             | Separater Raum für Beratung, Vertrieb und vertrauliche Gespräche.                                               |
| <b>Business Club:</b>                          | Hochwertiger Gemeinschafts- und Kommunikationsbereich für informellen Austausch.                                |
| <b>Business Café:</b>                          | Zentraler Aufenthaltsbereich für Pausen, Begegnungen und informelles Arbeiten.                                  |
| <b>Reception:</b>                              | Repräsentativer Empfangsbereich als zentrale Anlaufstelle für Nutzer und Besucher.                              |
| <b>Serverraum</b>                              | Technische Infrastruktur für Daten-, Netzwerk- und IT-Systeme.                                                  |
| <b>4 Erschließungs- &amp; Flurbereiche</b>     | Klare interne Wegeführung und funktionale Gliederung der Büroeinheiten.                                         |
| <b>Teeküchen- &amp; Versorgungsbereiche:</b>   | Ergänzende Flächen für die tägliche Nutzung des Business-Centers.                                               |
| <b>Damen- und Herren-WCs:</b>                  | Separate Sanitärbereiche mit vorgelagerten Bereichen.                                                           |
| <b>Barrierefreies WC</b>                       | Vollständig zugängliche Sanitäreinheit.                                                                         |
| <b>Hausanschluss-, Technik- und Nebenräume</b> | Flächen für Gebäudetechnik, Betrieb und interne Organisation.                                                   |



## Fertigstellungsvision

Die hier aufgezeigten Visualisierungen zeigen Ihnen den potentiellen Look der Büroräume



# 11 DENKMAL ELEVEN

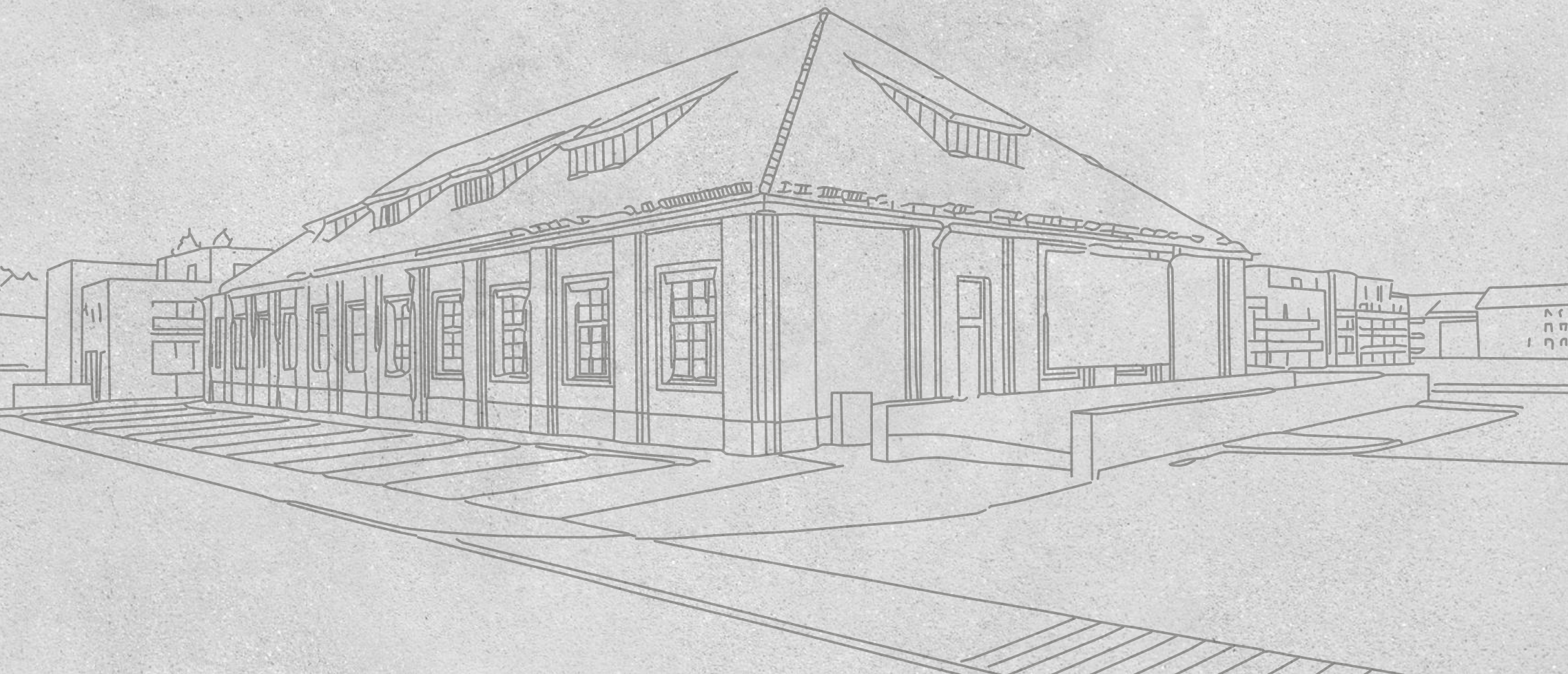
HISTORISCHE ARCHITEKTUR.  
LANGFRISTIGE ERTRÄGE.

[VIDEO-TOUR ONLINE](#)



## Ein Denkmal

Auch von außen ist Ihre neue Firmenadresse, oder Investment Projekt ein  
sehenswerter Eyecatcher



# 11 DENKMAL ELEVEN

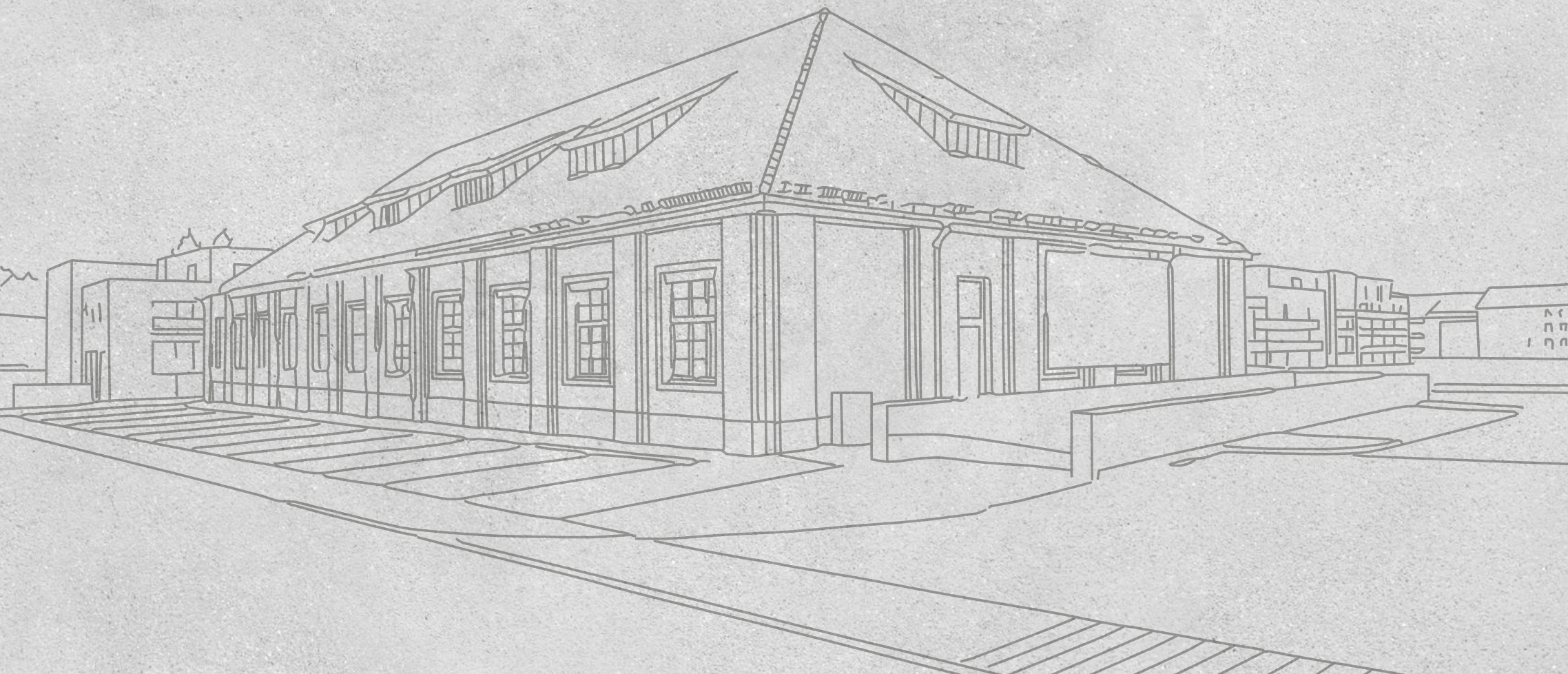
HISTORISCHE ARCHITEKTUR.  
LANGFRISTIGE ERTRÄGE.

[VIDEO-TOUR ONLINE](#)



## Musterbüro

Das bereits fertiggestellte und betriebene Musterbüro von Regus überzeugt durch gelungene Optik und räumliches Entfaltungspotential



# 11 DENKMAL ELEVEN

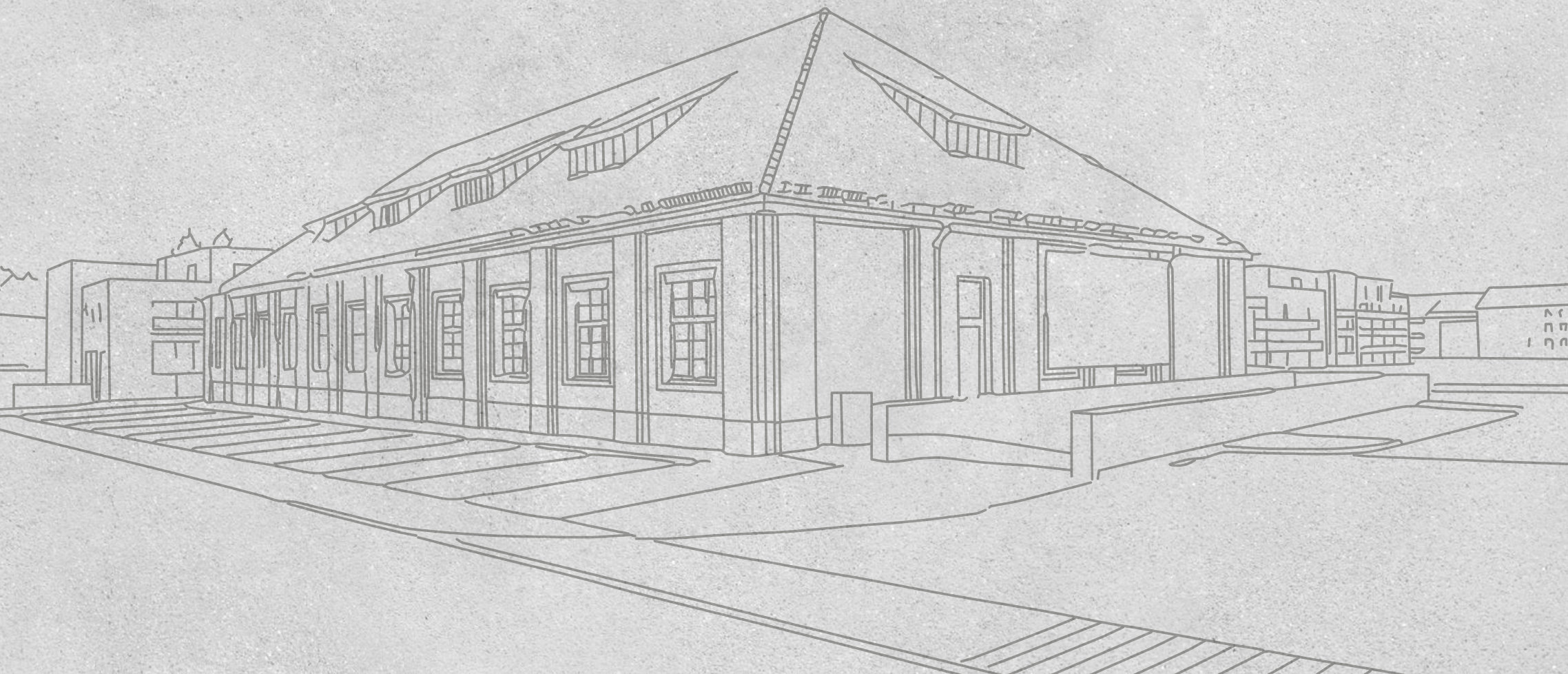
HISTORISCHE ARCHITEKTUR.  
LANGFRISTIGE ERTRÄGE.

[VIDEO-TOUR ONLINE](#)



## Baustellenupdate

Hier unten finden Sie einen aktuellen Bilderbericht der aktuellen Baumaßnahmen von Juni 2026.





## Lage & Wirtschaft

### Arbeiten im neuen Von Richthofen Park

Das Gewerbeobjekt liegt im neu entwickelten Von Richthofen Park, einem hochwertigen Stadtquartier, das denkmalgeschützte Bestandsarchitektur mit modernen Wohn- und Gewerbenutzungen verbindet. Rund um begrünte Freiflächen entsteht ein lebendiges Umfeld mit mehreren hundert Wohnungen, Dienstleistungsangeboten und flexiblen Arbeitswelten. Die historische Identität der früheren Kasernenanlage bleibt dabei sichtbar und verleiht dem Quartier einen eigenständigen, repräsentativen Charakter. Eigene Tiefgaragen- und Außenstellplätze, angrenzende Besucherparkplätze sowie Fahrrad- und Ladeangebote sorgen für eine komfortable Erreichbarkeit. Mit Regus und HQ werden innerhalb des Quartiers zugleich ergänzende Konzepte für moderne und flexible Arbeitsformen etabliert.

### Wirtschaftskraft mit breitem Fundament

Villingen-Schwenningen ist die größte Stadt des Schwarzwald-Baar-Kreises und ein bedeutender Arbeits-, Bildungs- und Versorgungsstandort. Die Wirtschaftsstruktur verbindet Gewerbe, technologieorientierten Mittelstand, Handel und einen starken Dienstleistungssektor. Mehrere Hochschulstandorte mit insgesamt rund 5.880 Studierenden stärken das Fachkräftepotenzial und die Verbindung zwischen Ausbildung, Forschung & Wirtschaft. Die hohe Zahl an Beschäftigten und Pendlern unterstreicht die Funktion der Stadt als regionales Arbeitszentrum. Daraus ergibt sich ein vielseitiges Nutzerpotenzial für moderne Büro-, Konferenz- und Coworkingangebote, insbesondere für Unternehmen, Projektteams, Berater und hybride Beschäftigte.

Christel-Pache-Straße 2, 2/1 und 2/2,  
78048 Villingen-Schwenningen

→ **Tipp:** Klicken Sie hier, um direkt auf Google Maps zu gelangen.



## LAGECHECK

CHRISTEL-PACHE-STRASSE 2 • VILLINGEN-SCHWENNINGEN

11



### STANDORT

Von Richthofen Park  
Christel-Pache-Straße 2  
78048 Villingen-Schwenningen



### VERKEHRSANBINDUNG

- Bahnhof Villingen in kurzer Fahrdistanz
- schnelle Anbindung an die A81
- gute Erreichbarkeit der Wirtschaftsstandorte Rottweil, Tuttlingen und Donaueschingen



### BILDUNG & FACHKRÄFTE

- rund 5.880 Studierende
- DHBW Campus sowie weitere Hochschul- und Bildungseinrichtungen stärken den Fachkräftepool.



### STARKE WIRTSCHAFTSREGION

Die Region ist geprägt durch Unternehmen aus

- Medizintechnik
- Maschinenbau
- Präzisionstechnik
- Automotive
- Elektrotechnik
- Dienstleistung

Zu den bekannten Arbeitgebern gehören u. a.

- Kendrion
- Continental
- ebm-papst (Region)
- KARL STORZ (Region Tuttlingen)
- SICK (Region)



### EINWOHNER & EINZUGSGEBIET

- ca. 89.500 Einwohner
- regionales Oberzentrum des Schwarzwald-Baar-Kreises
- großes Einzugsgebiet für Unternehmen und Dienstleister.



### PENDLERSTANDORT

- 28.801 Einpendler
- 20.103 Auspendler

Das unterstreicht die Bedeutung als regionaler Arbeitsstandort.



### KAUFKRAFT

- Kaufkraftkennziffer 96
- Zentralitätskennziffer 121,3
- einzelhandelsrelevante Kaufkraft 6.388 € je Einwohner



BAHNHOF VILLINGEN  
in ca. 2,5 km



ANBINDUNG A81  
in ca. 6 km



5.880  
STUDIERENDE



ca. 89.500  
EINWOHNER



28.801  
EINPENDLER  
20.103  
AUSPENDLER



KAUFKRAFTINDEX  
96



## Lage & Wirtschaft

### Eine Region im wirtschaftlichen Wandel

Die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg gehört zu den industriell geprägten Wirtschaftsräumen Baden-Württembergs. Maschinenbau, Metall- und Elektroindustrie, Fahrzeugtechnik, Medizintechnik sowie spezialisierte Dienstleistungsunternehmen bilden ein breit diversifiziertes Fundament. Zahlreiche mittelständische und international tätige Unternehmen sorgen für eine hohe technologische Kompetenz und eine enge regionale Vernetzung. Die aktuelle Wirtschaftslage bleibt anspruchsvoll: Die IHK meldete zum Jahresbeginn 2026 noch keinen spürbaren Aufschwung, jedoch einzelne stabile Signale. 18 Prozent der befragten Unternehmen bewerteten ihre Lage als gut, 54 Prozent als befriedigend. Gleichzeitig zeigt der Arbeitsmarkt erste positive Impulse: Im Mai 2026 sank die Zahl der Arbeitslosen gegenüber dem Vormonat, während mehr neue Stellenangebote gemeldet wurden. Die Region befindet sich damit eher in einer Phase der Stabilisierung als in einem ausgeprägten Boom.

### Zentral gelegen in einer starken Unternehmenslandschaft

Villingen-Schwenningen liegt zentral zwischen wichtigen Wirtschaftsstandorten wie Donaueschingen, Rottweil, Tuttlingen, Trossingen und St. Georgen. Die Lage ermöglicht kurze Wege innerhalb einer eng vernetzten Industrieregion und verbindet unternehmerische Infrastruktur mit der hohen Lebens- und Aufenthaltsqualität des Schwarzwalds. Damit bietet der Standort eine tragfähige Grundlage für flexible Büroangebote: nicht aufgrund eines kurzfristigen Booms, sondern durch seine gewachsene industrielle Stärke, die breite Unternehmensstruktur, das Fachkräfte- und Hochschulumfeld sowie die langfristige Bedeutung als regionales Arbeitszentrum.

# Kontaktieren Sie uns

## ANSCHRIFT

Von Hirsch GmbH  
CEO Sebastian Hirsch

## ADRESSE

Münchnerstraße 15a,  
82319 Starnberg

## KONTAKT

Sebastian Hirsch  
Geschäftsführer  
Mobil: ++49 (0)157 38 80 29 18  
Mail: [info@vonhirsch.gmbh](mailto:info@vonhirsch.gmbh)



**VON HIRSCH**  
*Luxusimmobilien*

Dieses Anwesen wird exklusiv vermarktet  
von der Von Hirsch GmbH



*Sebastian Hirsch*

# Rechtliche Hinweise & Haftungsausschluss (Disclaimer)

## Transparenz und rechtlicher Rahmen

### Transparenz und Informationsgrundlage

Dieses Exposé wurde auf Grundlage der vom Verkäufer, dessen Beauftragten sowie weiteren Dritten zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen erstellt. Sämtliche Angaben zu Objekt, Flächen, Grundrissen, Ausstattung, Bauausführung, Sanierung, Nutzung, Betreiberkonzept, Wirtschaftlichkeit, Förderung, steuerlichen Aspekten, Fertigstellung und Kaufpreis beruhen auf diesen Unterlagen. Als Maklerunternehmen haben wir die Angaben nicht eigenständig bautechnisch, rechtlich, steuerlich, wirtschaftlich, denkmalrechtlich, förderrechtlich oder genehmigungsrechtlich geprüft. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität sind der Verkäufer beziehungsweise dessen Bevollmächtigte verantwortlich. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben. Eine Haftung ist ausgeschlossen, soweit uns nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Dieses Exposé stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung, Garantie oder Zusicherung bestimmter Eigenschaften dar. Maßgeblich sind ausschließlich die abschließenden vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere der notarielle Kaufvertrag und dessen Anlagen.

### Objekt, Flächen, Planung und Ausführung

Flächenangaben, Grundrisse, Raumprogramme, Stellplatzangaben, Ausstattungsbeschreibungen, Visualisierungen und sonstige Planungsdarstellungen beruhen auf den vom Verkäufer bereitgestellten Unterlagen. Sie dienen der Orientierung und können von der tatsächlichen, genehmigten, vermessenen oder endgültig ausgeführten Situation abweichen. Änderungen im Zuge der Bauausführung, Sanierung, Fachplanung, behördlichen Abstimmung oder denkmalrechtlichen Anforderungen bleiben vorbehalten. Visualisierungen, 3D-Darstellungen, Möblierungen und Nutzungsszenarien zeigen mögliche Ausführungen und stellen keinen verbindlichen Ist-Zustand oder zugesicherten Leistungsumfang dar. Soweit im Exposé eine Fertigstellungs- oder Preisgarantie genannt wird, richtet sich deren Umfang ausschließlich nach den hierzu getroffenen vertraglichen Vereinbarungen. Maßgeblich sind die dort geregelten Voraussetzungen, Fristen, Abschlüsse und Rechtsfolgen.

### Denkmalschutz, Nutzung und rechtliche Verhältnisse

Angaben zur historischen Substanz, zum Denkmalschutz, zur Sanierung, zur genehmigten Nutzung sowie zu grundbuchlichen oder öffentlich-rechtlichen Verhältnissen beruhen auf den vorliegenden Verkäuferunterlagen. Der Erwerber hat Grundbuch, Dienstbarkeiten, Baulasten, Genehmigungen, Nutzungsrechte, Denkmalschutz, Brandschutz, Bausubstanz und sonstige rechtliche oder technische Rahmenbedingungen eigenständig zu prüfen. Aussagen zu möglichen baulichen, steuerlichen oder förderrechtlichen Vorteilen stellen keine Rechts- oder Steuerberatung dar.

### Betreiberkonzept, Pachtvertrag und Wirtschaftlichkeit

Angaben zum Betreiberkonzept, zum Managed-Pachtvertrag, zu Laufzeiten, Kosten, Auslastung, Cashflow, Rendite und wirtschaftlicher Entwicklung beruhen auf den vom Verkäufer zur Verfügung gestellten Vertragsunterlagen, Modellrechnungen und Prognosen. Die dargestellten Werte sind unverbindliche Annahmen und stellen keine Festmietzusage, Ertragsgarantie, Renditegarantie oder Finanzierungsgrundlage dar. Die tatsächliche Entwicklung kann insbesondere von Auslastung, Preisen, Kosten, Marktbedingungen und Betreiberleistung abweichen. Der Erwerber hat sämtliche Betreiber-, Vertrags-, Rendite- und Investitionsannahmen eigenständig rechtlich, steuerlich und wirtschaftlich prüfen zu lassen. Maßgeblich sind ausschließlich die vollständigen Vertragsunterlagen und die zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen.

### Förderung und steuerliche Hinweise

Angaben zu Fördermitteln, Zuschüssen, Kaufpreisstruktur, Denkmal-AfA, linearer Abschreibung oder sonstigen steuerlichen Auswirkungen beruhen auf den vom Verkäufer bereitgestellten Informationen. Sie stellen keine steuerliche, rechtliche oder förderrechtliche Beratung und keine Zusicherung einer bestimmten steuerlichen Behandlung oder Fördermittelgewährung dar. Die tatsächliche Anerkennung und wirtschaftliche Wirkung sind vom Erwerber mit den zuständigen Behörden, Steuerberatern und sonstigen Fachberatern eigenständig zu prüfen.

# Rechtliche Hinweise & Haftungsausschluss (Disclaimer)

## Transparenz und rechtlicher Rahmen

### Prüfung durch den Erwerber

Dem Erwerber wird vor Abschluss des Kaufvertrages eine umfassende Due Diligence empfohlen. Diese sollte insbesondere die rechtlichen, technischen, steuerlichen, wirtschaftlichen, genehmigungsrechtlichen, denkmalrechtlichen und vertraglichen Verhältnisse des Objekts umfassen. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Preisänderungen, Änderungen des Planungs-, Bau-, Genehmigungs-, Förder-, Eigentums-, Nutzungs- oder Rechtsstandes sowie Irrtum bleiben vorbehalten.

Ein rechtsverbindlicher Erwerb kommt ausschließlich durch notariellen Kaufvertrag zustande.

### Provision

Der Erwerb erfolgt für den Käufer provisionsfrei, sofern keine abweichende schriftliche Vereinbarung getroffen wird.

### Urheberrecht, Datenschutz und Geldwäschegesetz

Texte, Fotografien, Pläne, Grundrisse, Visualisierungen, Layouts und sonstige Inhalte dieses Exposés sind urheberrechtlich geschützt. Eine Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung nicht gestattet.

Personenbezogene Daten werden nach den gesetzlichen Vorgaben verarbeitet. Als Immobilienmakler sind wir zudem zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zur Geldwäscheprävention und zur Identifizierung unserer Kunden sowie wirtschaftlich Berechtigten verpflichtet.

Dieses Exposé dient ausschließlich der ersten Information und ersetzt keine rechtliche, steuerliche, technische oder wirtschaftliche Beratung.



11

# DENKMAL ELEVEN

BÜROHAUS MIT  
BESONDEREM CHARAKTER.