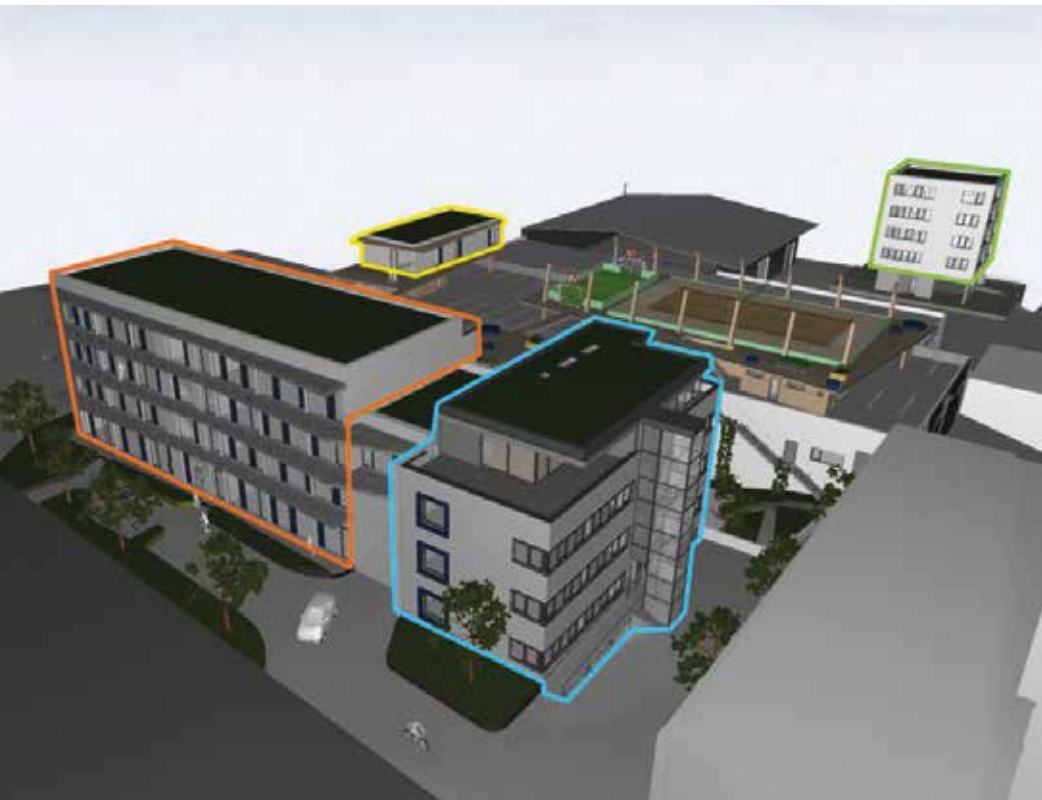


Gewerbeflächen in Würzburg/Zellerau

Frankfurter Straße 96 & Ludwig-Weis-Straße 12





Inhalt

| | |
|--------------------------------------|----|
| Über uns | 4 |
| Unsere Mieter | 5 |
| Lage | 6 |
| Campus | 7 |
| Besprechungsraum | 8 |
| Frankfurter Straße 96 Neubau | 9 |
| Objektbeschreibung | 9 |
| EG | 10 |
| 3. OG | 11 |
| Frankfurter Straße 96 Bestand | 12 |
| Objektbeschreibung | 12 |
| EG | 13 |
| 1. OG | 14 |
| Ludwig-Weis-Straße 12 Bestand | 15 |
| Objektbeschreibung | 15 |
| 2. OG | 16 |
| Ausstattung | 17 |
| Daten, Fakten und Partner | 18 |
| Kontakt | 20 |

Über uns



SCHENK Immobilien ist kein klassischer Investor. Sie wurde 2010 gegründet, um alle Gewerbeimmobilien des familieneigenen Druckereigroßhandels SPRINTIS Schenk GmbH & Co. KG zu halten. Gleichzeitig sind die zu vermietenden Büroflächen ein Investment in den Wirtschaftsstandort Würzburg.

Mit den Gesellschaftern Christian und Matthias Schenk sind alle Anteile in Familienhand.



Firmen auf dem Campus:

- **SPRINTIS Schenk GmbH & Co. KG**
Großhandel für Druckereibedarf und Werbemittel
- **T. Hoferichter**
Rechtsanwältin
- **Algorit GmbH & Co. KG**
IT- und Kommunikationsdienstleistungen
- **bhs CONSULTING & SOLUTIONS GmbH**
Personalberatung und -entwicklung
- **ew print & medien service gmbh**
Werbe-/Produktionsagentur
- **Georg Dierkes**
Rechtsanwalt
- **Heike Behl**
Yoga, Pilates, Coaching
- **Dieter Herbert**
Planungsbüro/Haustechnik



Hans-Jürgen M. Hemrich
bhs CONSULTING & SOLUTIONS GmbH

„Der Vermieter hat immer ein offenes Ohr und ist jederzeit für uns erreichbar, da er stets vor Ort ist. Aus dem Mietverhältnis ist zudem eine umfangreiche geschäftliche Zusammenarbeit entstanden.“



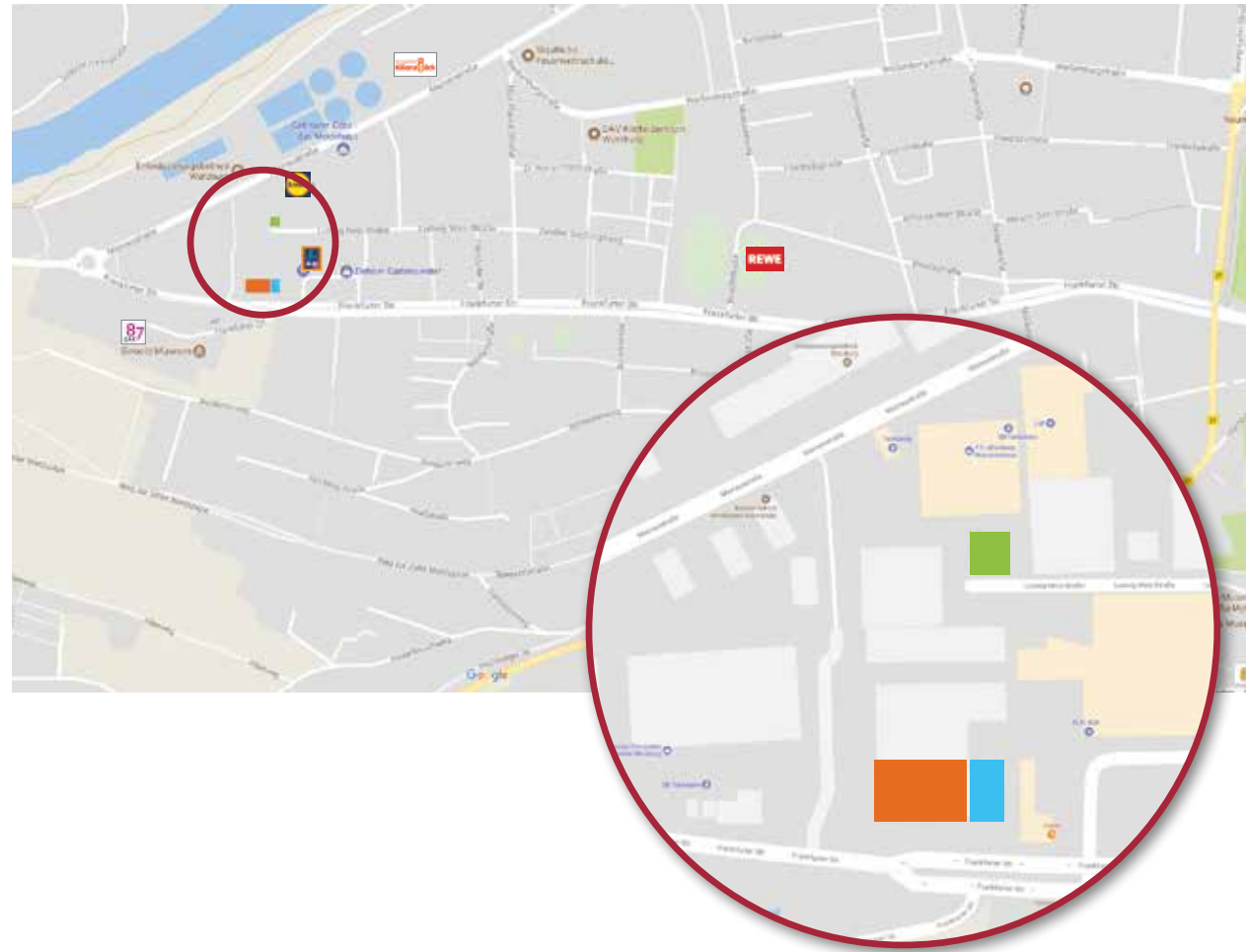
Gerhard Weihrauch
ew print & medien service gmbh

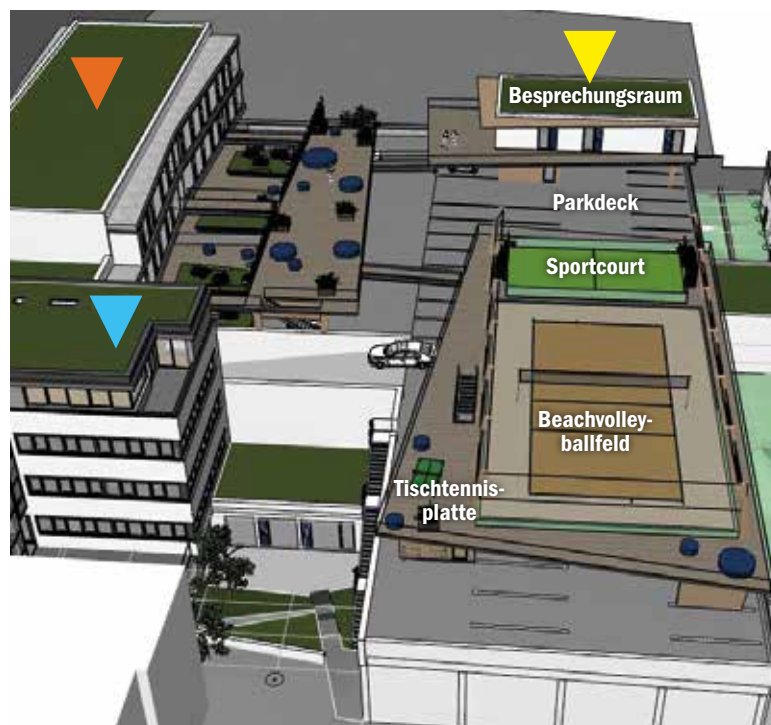
„Der Standort ist ideal für uns: eine perfekte Verkehrsanbindung ist neben den modernen Büroräumen ein entscheidender Pluspunkt.“

Lage

Die **Zellerau** ist einer der Würzburger Stadtteile, die momentan am meisten in Bewegung sind. Viel neuer Wohnraum entsteht und Altbauten werden saniert.

Die beschriebenen Objekte liegen am Stadtrand, aber dennoch **zentrumsternnah mit optimaler Anbindung** an den ÖPNV. Die Straßenbahnhaltstelle liegt nur ein paar Schritte entfernt. Zahlreiche **Imbiss- und Einkaufsmöglichkeiten** sind zu Fuß zu erreichen.





Das Objekt in der Ludwig-Weis-Straße 12 wurde 2013 nach aktuellsten energetischen Standards errichtet. Im selben Jahr wurde das ehemalige Verwaltungsgebäude in der Frankfurter Straße 96 komplett saniert und barrierefrei ausgestattet.

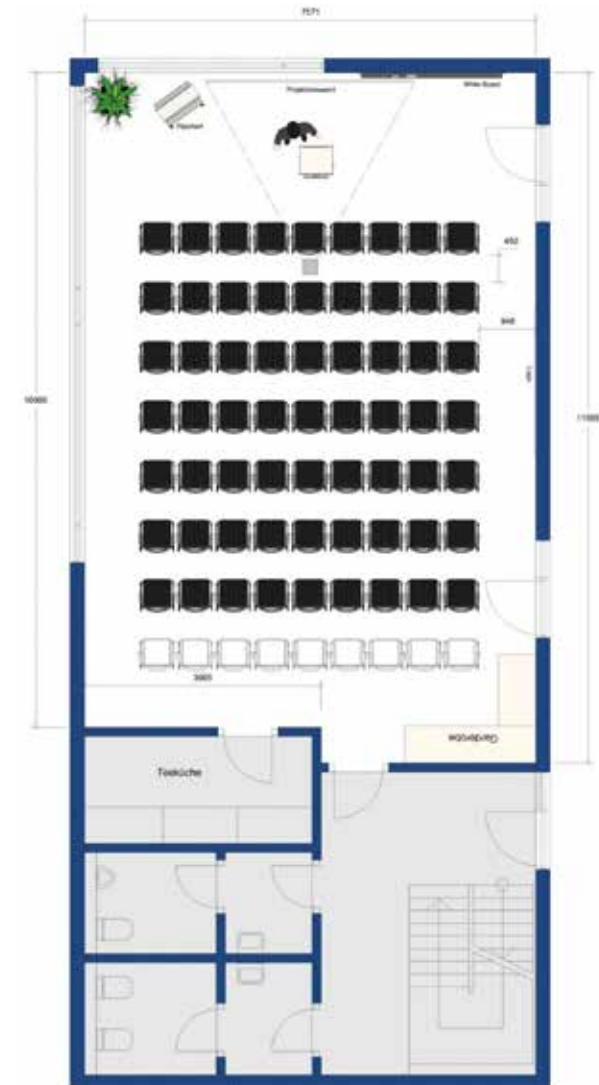
Auf diesem Grundstück entstehen jetzt weitere modernste Gewerbeflächen auf vier Etagen. Neben den beschriebenen Objekten auf dem Campus Frankfurter Straße 96 / Ludwig-Weis-Straße 12 sollen zusätzlich folgende Einheiten zur gemeinsamen Nutzung errichtet werden:

- **Parkdeck**, zugangsbeschränkt, teilüberdacht
- **Beachvolleyballfeld**
- **Sportcourt** (Fußball/Basketball)
- **Tischtennisplatte**
- öffentlicher **Besprechungsraum**

Besprechungsraum

Der öffentliche Besprechungsraum steht den Mietern aller Einheiten für Besprechungen, Seminare und Konferenzen zur Verfügung.

Je nach Bestuhlung finden bis zu 72 Teilnehmer darin Platz. Der Besprechungsraum ist mit einer Teeküche, Garderobe und Toiletten ausgestattet.



Frankfurter Straße 96 Neubau

Objektbeschreibung

Neben dem bereits bestehenden Gebäude in der Frankfurter Straße 96 entstehen hier weitere Gewerbeflächen auf vier Etagen.

Das multifunktionale Objekt wird nach aktuellsten Standards und selbstverständlich mit Aufzug ausgestattet.

Die wichtigsten Fakten im Überblick

| | |
|-------------------------------|---------------------------|
| Baubeginn: | Januar 2018 |
| Fertigstellung: | Mitte 2019 |
| derzeit verfügbare Einheiten: | EG 3. OG |

Ausstattungsmerkmale siehe Seite 17.

Gerne stellen wir eine oder mehrere Einheit/en direkt nach Ihren Vorstellungen aus. **Hier besteht die Möglichkeit individuelle Gestaltungsvorgaben mit uns zu vereinbaren.** Sie erhalten die Räume dann schlüsselfertig nach Ihren Vorstellungen. Sprechen Sie uns einfach an!



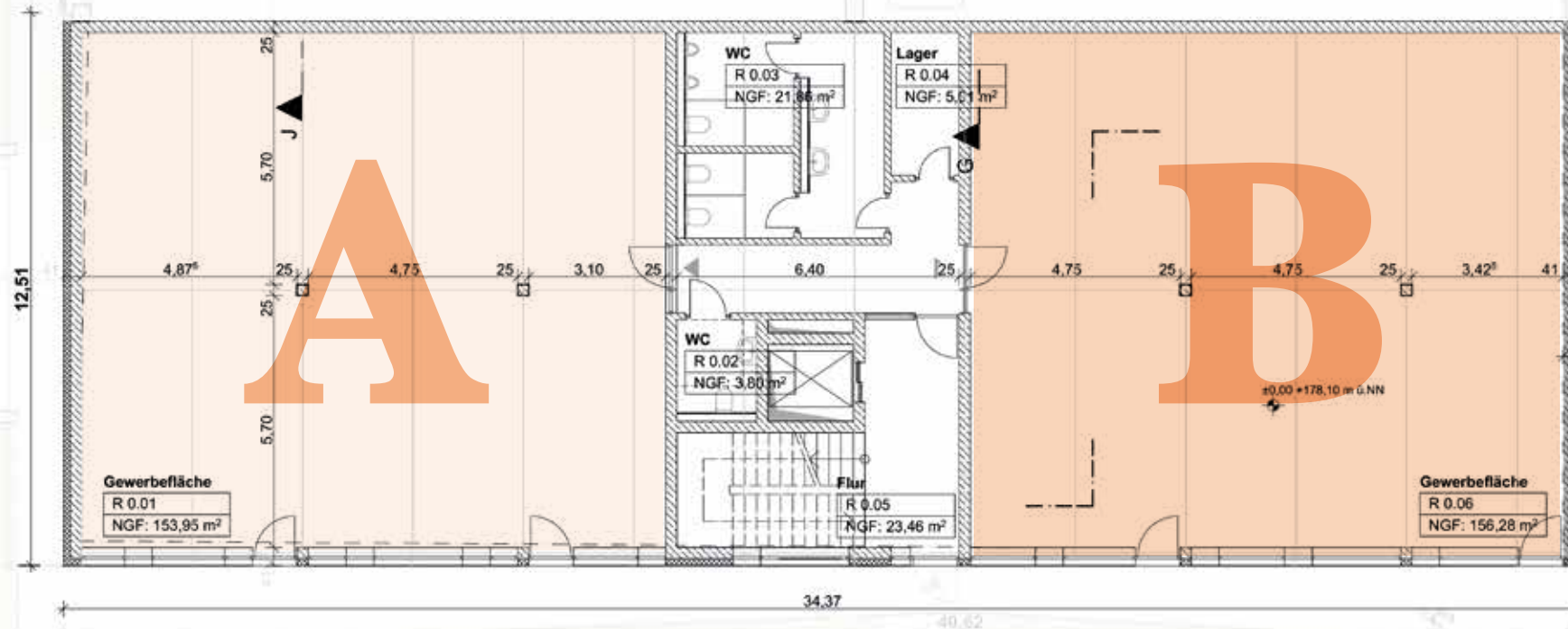
>> Neubau Frankfurter Straße 96

Frankfurter Straße 96 | Neubau | EG

Im Erdgeschoss des Neubaus stehen zwei Gewerbeflächen mit jeweils über 150 m² zur Verfügung, die einzeln oder auch zusammen gemietet werden können. WCs und Lager im Erdgeschoss werden von beiden Einheiten gemeinschaftlich genutzt.

Bei Bedarf sind zudem Kellerräume verfügbar, die ebenfalls gemietet werden können.

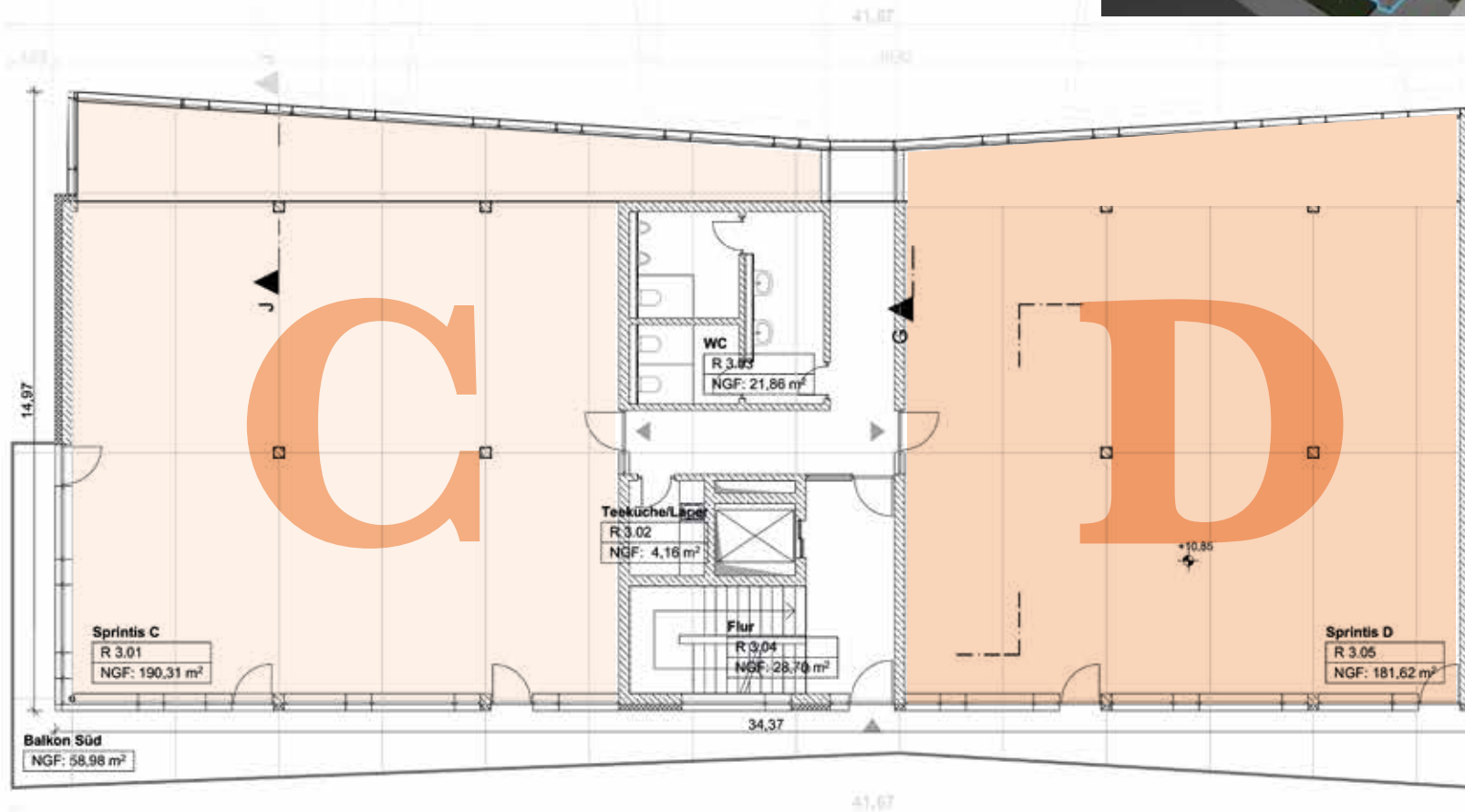
| | |
|----------------------------|--------------------------|
| Gewerbefläche A: | 154 m ² |
| Gewerbefläche B: | 156 m ² |
| Gewerbeflächen A+B: | 310 m² |



Frankfurter Straße 96 | Neubau | 3. OG

Das 3. Obergeschoss besteht aus zwei Einheiten mit jeweils über 180 m² Fläche. WCs und Teeküche/Lager können hier ebenfalls von beiden Einheiten gemeinschaftlich genutzt werden. Zudem verfügt das 3. OG über einen Balkon mit ca. 59 m².

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| Gewerbefläche C: | 190 m ² |
| Gewerbefläche D: | 182 m ² |
| Gewerbeflächen C+D: | 372 m² |



Frankfurter Straße 96 Bestand

Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein ehemaliges Verwaltungsgebäude. Hier entstand ein multifunktionales Bürogebäude, das 2013 nach aktuellsten Standards saniert und selbstverständlich barrierefrei mit Aufzug ausgestattet wurde. **Eine individuelle Anpassung der Räume nach Ihren Wünschen ist in Absprache möglich.**

Die wichtigsten Fakten im Überblick

| | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Baujahr: | 1974 |
| Komplettsanierung: | 2013 (auf Neubauniveau) |
| derzeit verfügbare Einheiten: | EG 1. OG links |

Ausstattungsmerkmale siehe Seite 17.

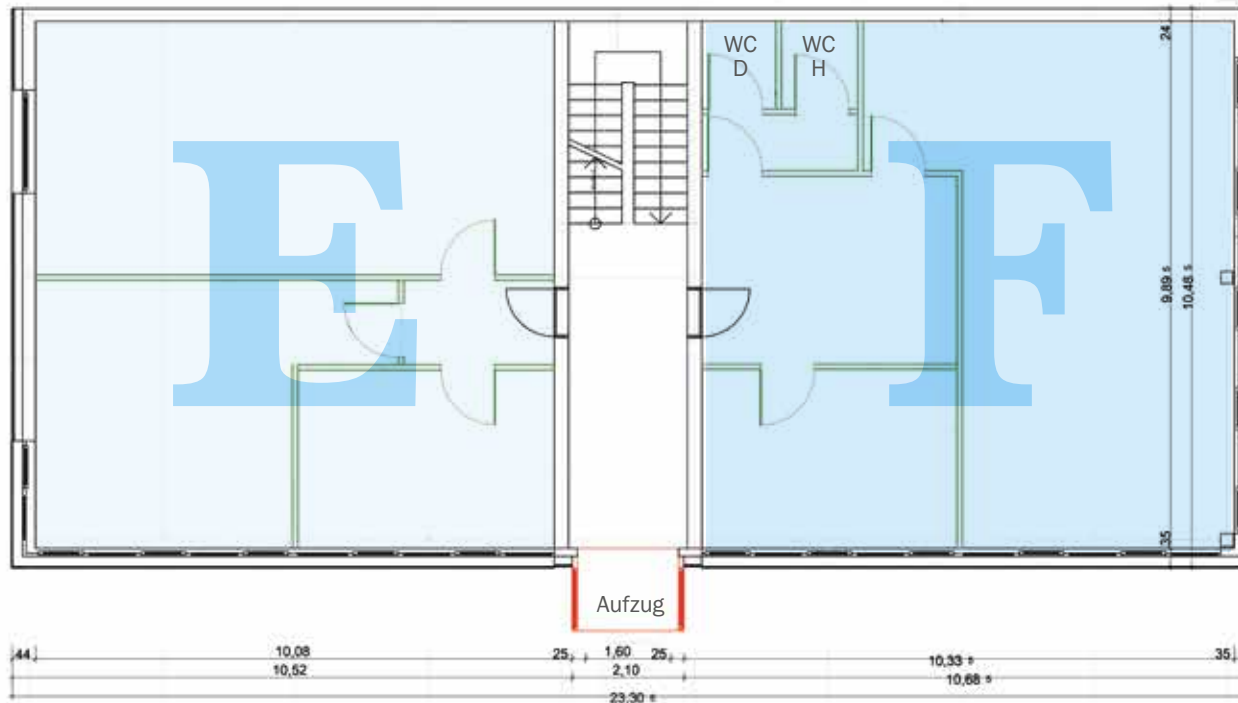
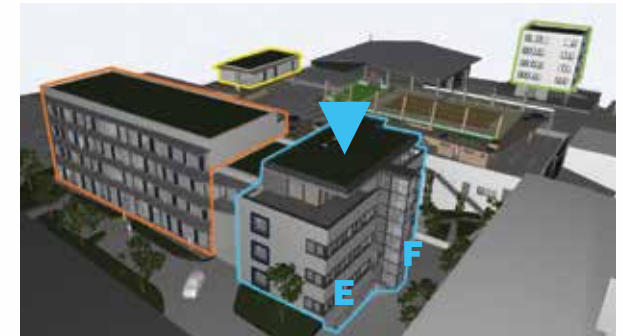


>> Bürogebäude Frankfurter Straße 96 Bestand

Frankfurter Straße 96 | Bestand | EG

Das Erdgeschoss des Bestandsgebäudes ist komplett verfügbar und besteht aus zwei Einheiten zu jeweils ca. 100 m². Bei Bedarf steht zudem ein Kellerraum zur Verfügung, der ebenfalls gemietet werden kann.

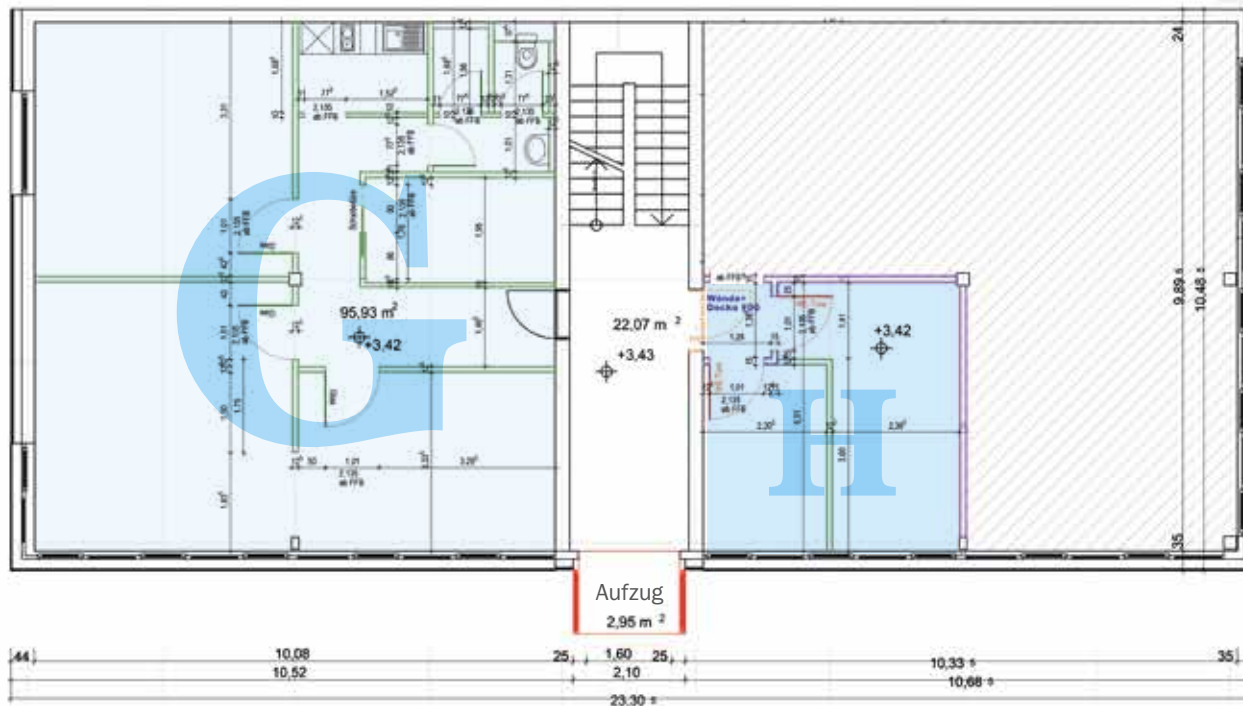
| | |
|----------------------------|--------------------------|
| Gewerbefläche E: | 96 m ² |
| Gewerbefläche F: | 99 m ² |
| Gewerbeflächen E+F: | 195 m² |



Frankfurter Straße 96 | Bestand | 1. OG

Das 1. Obergeschoss ist zum Teil bereits vermietet. Hier stehen eine Gewerbefläche mit ca. 95 m² sowie ein Nebenraum mit ca. 25 m² zur Verfügung.

| | |
|------------------------|--------------------------|
| Gewerbefläche G: | 96 m ² |
| Nebenraum H: | 24 m ² |
| Gesamt G+H: | 120 m² |
| Gesamt E+F+G+H: | 315 m² |



Objektbeschreibung

Neben der Lagerhalle der Ludwig-Weis-Straße 11 entstand 2013 ein Bürogebäude über vier Etagen mit jeweils zwei Einheiten plus Penthouse. Da das Erdgeschoss gleichzeitig als Verbindungsbau für die SPRINTIS-Lagerhallen dient, wurden in Summe sieben Einheiten geschaffen.

Die wichtigsten Fakten im Überblick

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Baujahr: | 2013 |
| derzeit verfügbare Einheit: | 2. OG |

Ausstattungsmerkmale siehe Seite 17.

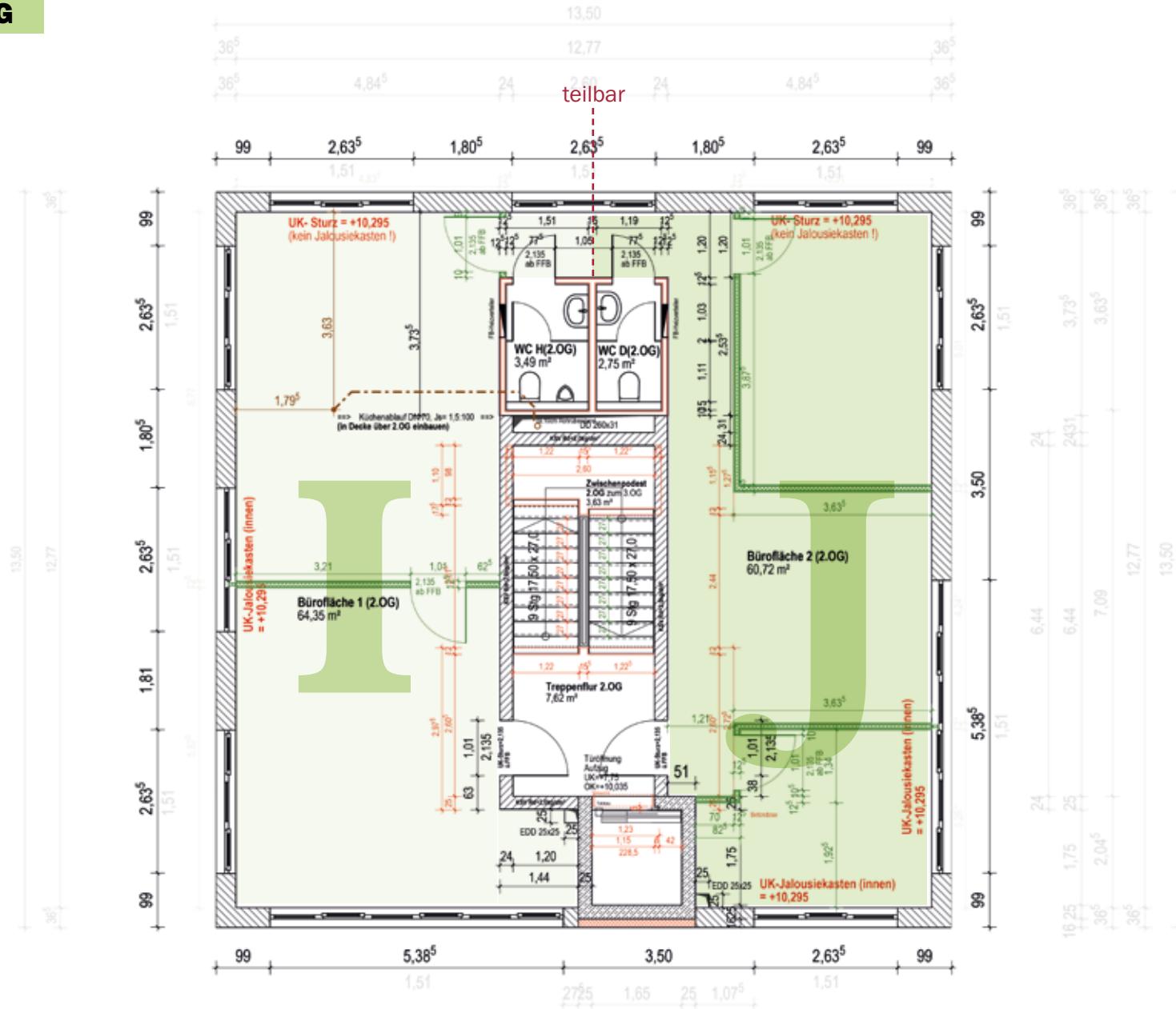


>> Bürogebäude Ludwig-Weis-Straße 12 Bestand

Ludwig-Weis-Str. 12 | Bestand | 2. OG

In der Ludwig-Weis-Straße 12 ist das komplette 2. Obergeschoss mit zwei Büroflächen plus WCs verfügbar. Die beiden Einheiten können zusammen oder einzeln gemietet werden. **Eine individuelle Anpassung nach Ihren Wünschen ist in Absprache möglich.**

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| Gewerbefläche I: | 64 m ² |
| Gewerbefläche J: | 61 m ² |
| Gewerbeflächen I+J: | 125 m² |



Gerne passen wir die verfügbaren Einheiten an Ihre Vorstellungen an. Sie erhalten die Räume dann schlüsselfertig nach Ihren Vorgaben.

Besprechen Sie mit uns Ihre individuellen Ideen!

| Ausstattungsmerkmale | Frankfurter Straße 96 Neubau | Frankfurter Straße 96 Bestand | Ludwig-Weis-Straße 12 Bestand |
|--|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Baujahr | 2018/2019 | 1974 Komplettsanierung 2013 | 2013 |
| Aufzug/barrierefrei | ja | ja | ja |
| Heizung | Gas, Betonkernaktivierung | Gas, Heizkörper | Gas, Fußbodenheizung |
| Klimatisierung | ja, Betonkernaktivierung | ja, Klimasplitgeräte | ja, Klimasplitgeräte |
| Kellerraum im Gebäude | ja | ja | ja |
| SmartHome (Steuerung der Haustechnik über Tablets) | ja | nein | nein |
| Balkon/Terrasse | ja | nein | nein |
| Außenjalousien | ja | ja | ja |
| EDV-Verkabelung | Mietereinbau bzw. auf Mietzins umzulegen | vorhanden | vorhanden |
| WCs | im Treppenhaus | in der Einheit | in der Einheit |
| Entfernung ÖPNV | 150 m | 150 m | 300 m |
| Allgemeinstrom aus PV-Anlage | ja | nein | nein |
| Hausmeisterservice | ja | ja | ja |
| Nutzung des öffentlichen Besprechungsraums | ja | ja | ja |
| Anzahl Besucherparkplätze | 7 | 7 | 2 |

Daten, Fakten und Partner

Daten und Fakten

| | |
|---|--|
| Investitionsvolumen: | 2013: 5 Mio. € 2017: 7 Mio. € |
| verfügbare Flächen: | ca. 1.100 m ² |
| Miete: | auf Anfrage, je nach Ausstattung ab 10,50 €/m ² zzgl. MwSt |
| Stellplatz: | 30,- € zzgl. MwSt |
| Tiefgaragenstellplatz oder überdachter Stellplatz: | 40,- € zzgl. MwSt |
| Kaution: | 3 Monatsmieten |



Partner

Architekten:

LPH 1 - 4:
hofmann keicher ring architekten
www.hofmann-keicher-ring.de

Künstlerische Leitung:
archicult GmbH
www.archicult.de

Ausführendes Ingenieurbüro:

LPH 5 - 8:
Dipl.-Ing. (FH) Walter Surek
www.igb-surek.de

Bitte beachten Sie:

Dieses Exposé entstand in der Konzeptionsphase der Bauprojekte, so dass in der Ausführung noch Abweichungen auftreten können.

Gerne können Sie schon jetzt einen Besichtigungstermin für die bereits fertiggestellten Einheiten vereinbaren.

Selbstverständlich fällt keine Maklerprovision an, da die Vermietung direkt durch die Eigentümer erfolgt.



Kontakt

Christian Schenk

Schenk Immobilien GbR
Ludwig-Weis-Straße 11
97082 Würzburg

Tel.: 0931/40416-157

Fax: 0931/40416-100

eMail: info@westcamp.de