



SwissLife
Asset Managers



erste Verfügbarkeit
Q1 2027

Logistics

Tilburg I


Gooikensdam 10, NL – 4905 Oosterhout

In der Nutzungsklasse Logistics der Swiss Life Asset Managers stehen wir als Entwickler, Investor und Bestandhalter für hochmoderne Logistikimmobilien – auch bei unserem neuen Objekt „Tilburg I“, mit hohen ESG-Standards und hochwertiger Ausstattung.

Highlights

Logistics

Projektart

 23.000m²

Grundstücksfläche

 17.000m²

Hallenfläche

 A59/2km

Anbindung

 500m²

Büro- und Sozialflächen

 1600m²

Mezzaninefläche

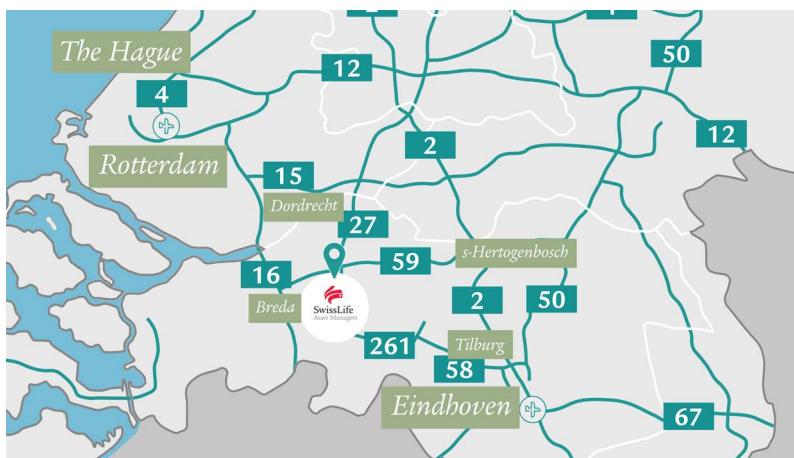
Lage und Umgebung

Exzellent vernetzter Logistik-Hub mit Hafen- und Autobahnanbindung

Die Immobilie liegt zentral in der Logistikregion Noord-Brabant und damit in einem der wichtigsten Logistikkorridore der Niederlande. Durch die sehr gute Anbindung und die Nähe zu den großen Seehäfen Rotterdam und Antwerpen bietet der Standort ideale

Voraussetzungen für nationale wie internationale Warenströme. Besonders hervorzuheben sind der direkte Anschluss an die A59 als bedeutendem Verkehrsknotenpunkt, die Lage an zentralen Transportkorridoren sowie die ausgeprägte logistische Infrastruktur mit Lager-, Distributions- und Industrieflächen, die effiziente Supply-Chain-Prozesse unterstützen.

Makrolage



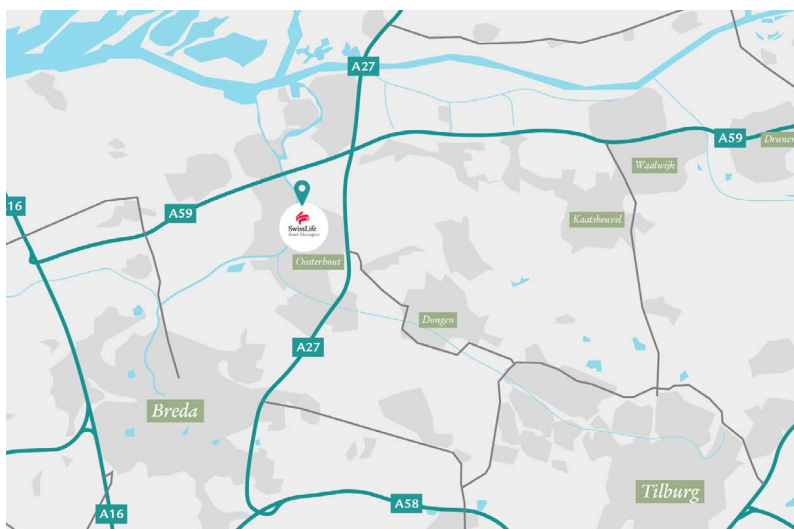
Entfernungen

	Autobahn A59	2 km
	Autobahn A27	4 km
	Hafen Rotterdam	61 km
	Hafen Antwerpen	65 km
	Flughafen Rotterdam	65 km

Mikrolage

Die Immobilie liegt in einem klar gewerblich ausgerichteten Umfeld mit Light-Industrial-Betrieben, Industrieflächen und Logistiklagern. Der Weg zur Autobahn A59 führt ausschließlich durch Gewerbe- und Grünflächen, ohne Wohngebiete zu berühren. Fehlende Ampeln sorgen für eine schnelle und reibungslose Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Umgeben ist das Grundstück von verschiedenen Ge-

werben: Im Süden liegt ein Stahlproduzent, im Osten ein lokales Logistikunternehmen, im Norden zwei leichte Industriebetriebe. Westlich grenzt das Areal an den Wilhelminakanaal. Auf der gegenüberliegenden Seite des Kanals befindet sich der zentrale Gewerbepark von Oosterhout mit namhaften Unternehmen wie IKEA, Ceva, Rietveld und FreightNed.



«Der Standort überzeugt durch sein gewerbliches Umfeld und eine außergewöhnlich effiziente Verkehrsanbindung – ideale Voraussetzungen für reibungslose Abläufe.»

Ingo Steves, Managing Partner Logistics bei Swiss Life Asset Managers

Lage und Umgebung

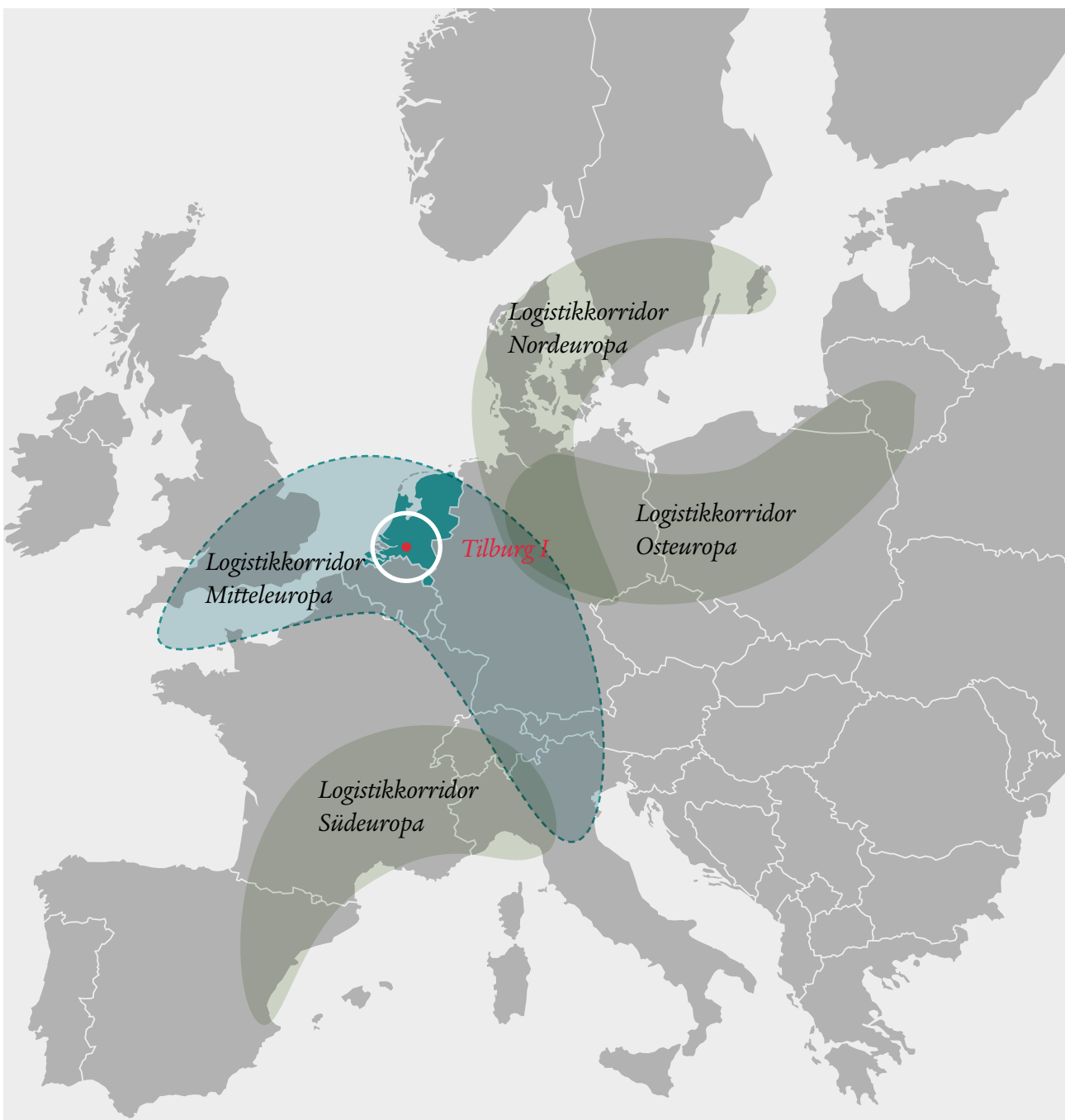
Strategischer Standortvorteil in einem der gefragtesten Logistikmärkte Europas

Das Grundstück in Oosterhout nimmt eine besondere Stellung ein. Es liegt exakt zwischen den beiden bedeutendsten Seehäfen Europas – Rotterdam und Antwerpen – und damit am Anfang mehrerer zentraler paneuropäischer Verkehrskorridore. Besonders relevant ist seine Position innerhalb der sogenannten „Blue Banana“, einer der wichtigsten ökonomischen Entwick-

lungsachsen Europas, die von Norditalien über Süddeutschland bis in die Benelux-Staaten verläuft.

Vor allem im äußerst gefragten Breda–Tilburg-Submarkt sind verfügbare Grundstücke eine absolute Rarität. Vor diesem Hintergrund stellt das Areal in Oosterhout die Grundlage für unsere kommende Projektentwicklung dar – eine hochwertige und langfristig wertstabile Landposition in einem der wichtigsten Logistikkorridore Europas.

Verortung in Deutschland und Europa



Objektbeschreibung

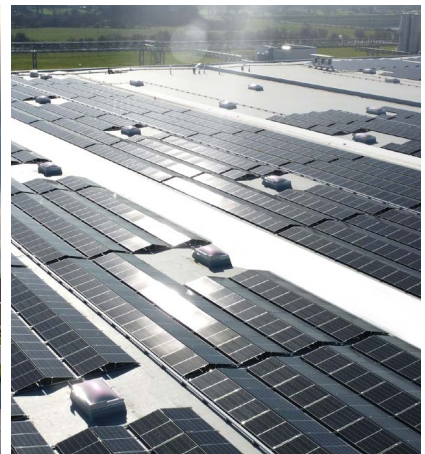
Tilburg I – Modernes Logistikprojekt mit nachhaltiger Gebäudetechnik

Auf einem etwa 23.000 qm großen Grundstück entwickeln wir eine ca. 17.000 qm große Logistikfläche, die zunächst als ein Single-Tenant-Konzept geplant ist, wobei die flexible Gebäudestruktur eine nachträgliche Unterteilung in mehrere Einheiten erlaubt, sollte die Nachfrage dies erfordern.

Die technischen Parameter orientieren sich an marktüblichen Standards moderner Logistikimmobilien: Eine Hallenhöhe von 12,2 Metern, eine Bodenbelastbarkeit von 5 Tonnen pro Quadratmeter sowie ein Andienungsverhältnis eines Tores pro 1.000 Quadratmetern

gewährleisten eine effiziente und vielseitige Nutzung. Es werden nachhaltige Gebäudekonzepte, wie Wärmepumpentechnologie, ein photovoltaikfähiges Dach sowie begrünte Fassadenflächen berücksichtigt. Eine BREEAM-Zertifizierung „Very Good“ wird angestrebt.

Die Immobilie ist für einen Betrieb rund um die Uhr zugelassen und somit optimal für moderne, zeitkritische Logistikprozesse geeignet. Mit einer Gebäudehöhe von 14 Metern und einer Grundstücksausnutzung von 63,4 Prozent nutzt das Projekt die verfügbare Fläche effizient aus und bietet dennoch eine klare, funktionale Struktur für Logistikbetriebe.



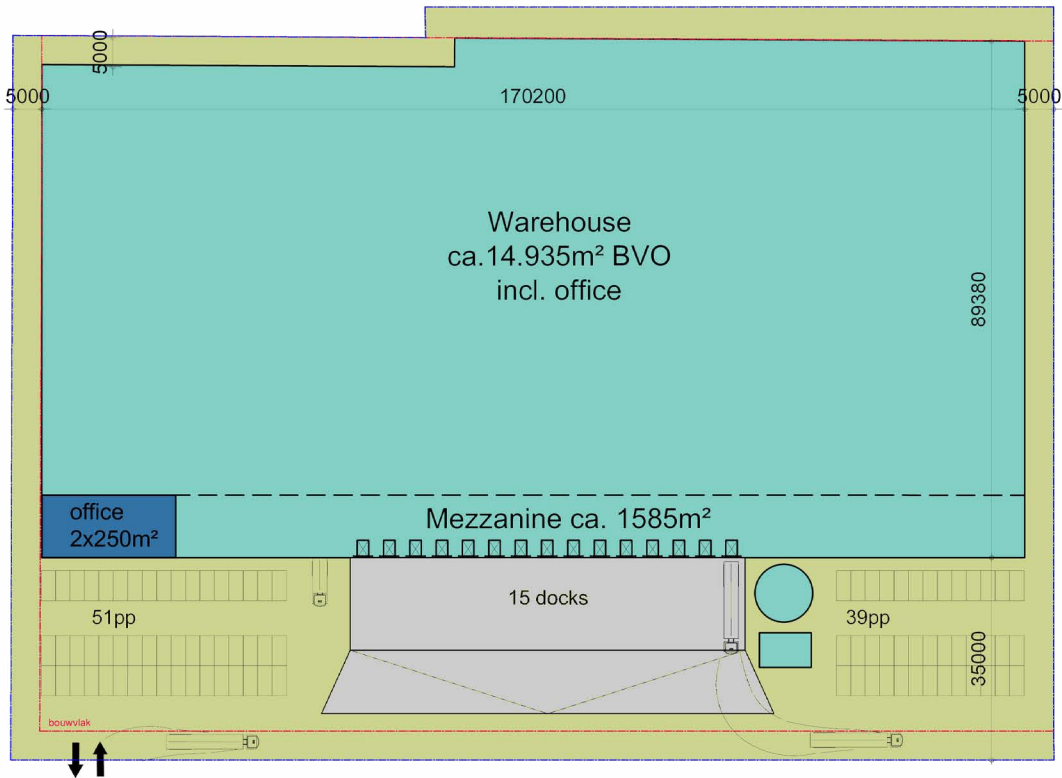
«Dieser Standort kombiniert Planungssicherheit, moderne Gebäudetechnik und exzellente Funktionalität. Damit setzen wir bewusst auf eine hochwertige Logistiklösung, die langfristigen Mehrwert für Nutzer und Investoren schafft.»

Michael Eberle, Senior Projektmanager Logistics bei Swiss Life Asset Managers

Ausstattung

- ✓ Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach
- ✓ Wärmepumpen
- ✓ Fassadenbegrünung
- ✓ 24/7-Nutzung möglich
- ✓ Optional: WGK3
- ✓ 50 PKW Parkplätze
- ✓ 17.000 m² Gesamtmietfläche
- ✓ 14.300 m² Lagerhalle
- ✓ 1600 m² Mezzaninefläche
- ✓ 500 m² hochwertige Büro- und Sozialflächen

Flächenplan



Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers verfügt über mehr als 165 Jahre Erfahrung in der Verwaltung der Vermögenswerte der Swiss Life-Gruppe. Dieser Versicherungs-Ursprung hat die Anlagephilosophie entscheidend geprägt. Im Fokus dabei stehen oberste Grundsätze wie Werterhalt, die Erwirtschaftung langfristiger und beständiger Erträge und ein verantwortungsvoller Umgang mit Risiken. Diesen bewährten Ansatz macht Swiss Life Asset Managers auch Drittkunden in der Schweiz, Frankreich, Deutschland, Luxemburg, Grossbritannien, Italien und den nordischen Ländern zugänglich.

In der Nutzungsklasse Logistics nimmt Swiss Life Asset Managers die Rolle als Investor, Entwickler und Bestandshalter von hochwertigen Logistik-, Distributions- und Gewerbeimmobilien ein und bietet Kunden ein umfassendes Leistungsspektrum an. Mit ihren Entwicklungsaktivitäten in Deutschland und dem europäischen Ausland ermöglicht das Logistics-Team von Swiss Life Asset Managers nachhaltige Supply Chains, gewährleistet die Versorgungssicherheit und schafft Mehrwerte vor Ort.



301,7 Mrd.

Verwaltete Vermögen
für die Swiss Life-Gruppe



>120,9 Mrd.

Total verwaltete und
bewirtschaftete Immobilien



>165 Jahre

Know-how und Erfahrung
im Risikomanagement

Ihr Kontakt

Bei weitergehenden Fragen oder für die Vereinbarung von Terminen wenden Sie sich bitte an:

Swiss Life Asset Managers Logistics GmbH
Kurfürstendamm 188
10707 Berlin

E-Mail: Vermietung-Logistics@swisslife-am.com
<https://de.swisslife-am.com/logistics>

Haftungsausschluss

Dieses Dokument wurde von einer juristischen Person des Geschäftsbereichs Swiss Life Asset Managers (nachfolgend «Swiss Life Asset Managers») erstellt. Dieses Dokument ist ausschließlich für Marketing- und Informationszwecke bestimmt.

Dieses Dokument wurde bei keiner Aufsichtsbehörde (einschließlich der CSSF, der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, der Autorité des Marchés Financiers, der Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution und der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA) eingereicht oder von dieser genehmigt. Keine Regulierungsbehörde hat die Richtigkeit oder Angemessenheit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen bestätigt. Jeder Adressat dieses Dokuments muss internen und / oder externen Rat einholen, auch von einem Finanz-, Rechts-, Steuer- oder Anlageberater oder einem anderen Spezialisten, um zu überprüfen, ob eine potenzielle Investition seinen Zielen und rechtlichen und steuerlichen Anforderungen entspricht.

Swiss Life Asset Managers 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 die Swiss Life noch die Swiss Life-Gruppe oder eine andere Person (einschließlich eines der Direktoren 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 einen bestimmten Zeitpunkt ausdrücken. Dabei können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere Einflussfaktoren dazu führen, dass sich die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden.

«Swiss Life Asset Managers» ist der Markenname für die Vermögensverwaltungsaktivitäten der Swiss Life-Gruppe. Mehr Informationen auf www.swisslife-am.com. Alle Rechte vorbehalten.

Weitere Informationen erhalten Sie unter:
www.swisslife-am.com