



EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

A location you simplemente no se puede
construir dos veces

Auf einen Blick

Edificio comercial independiente en 1.064 m² de terreno propio, 576 m² de superficie alquilable, operado continuamente desde 1991 como club de sauna FKK y lugar de prostitución.

TIPO DE PROPIEDAD

Edificio comercial independiente

LAND

1,064 sqm · parcela 6431/3

AÑO DE CONSTRUCCIÓN

1980 · ampliaciones 1994 y 2012

CONSUMO DE CALOR

141.8 kWh/(m²·a)

SUPERFICIE ALQUILABLE

576 sqm (575.59 sqm según estándar gif)

ROOMS

9 habitaciones · 7 con baño/WC en suite

ENERGY

Certificado de consumo · calefacción 141.8 ·

LOCATION

78056 Villingen-Schwenningen, Alemania

No es una propiedad comercial.

Este edificio ha funcionado sin interrupción desde 1991 como club de sauna FKK y lugar de prostitución — 35 años en la misma ubicación. La distribución, la infraestructura técnica y el equipamiento han crecido a lo largo de estos años específicamente en torno a este uso. Cualquiera que conozca la industria sabe lo que significa una ubicación establecida con esta historia.

La propiedad está a la venta. Está disponible de inmediato y se entregará libre de cualquier contrato de arrendamiento o alquiler. Un comprador puede operarla él mismo, alquilarla o establecer otro concepto comercial. El arrendamiento a un operador adecuado es posible y explícitamente bienvenido.

Hoy en día, una nueva ubicación en esta industria ya no se crea en el tablero de dibujo. Se necesita una parcela en una zona comercial sin vecinos residenciales, una autoridad de construcción que apoye el uso bajo la ley de planificación, habitaciones que cumplan los requisitos mínimos de la Ley de Protección de Prostitutas (Prostituierenschutzgesetz), y una protección contra incendios que resista la inspección. Todo eso existe aquí y ha estado funcionando durante décadas.

La parcela está retranqueada detrás de la calle. Se accede a ella a través de su propio camino de entrada; el patio tiene ocho plazas de aparcamiento al aire libre más dos plazas de garaje en el sótano. Nadie puede ver desde la calle quién entra y sale. La discreción aquí no es una frase de folleto, sino una consecuencia de la distribución.

El camino del huésped está bien establecido: entrada por la zona de aparcamiento, escaleras hasta la recepción, y de ahí al vestuario. Desde allí, se abren dos direcciones — en el mismo nivel a las siete habitaciones, o bajando la escalera de mármol a la sala del club con el bar. La sala del club es el centro del nivel inferior, conectando el jacuzzi, las duchas, el patio, la sala de cine, la sala de espejos y la zona exterior.

Aquí no se reclaman cifras verificables de alcance o visitantes. Cualquiera que compre o alquile seriamente se le mostrarán los documentos operativos existentes como parte de la diligencia debida.

Ausgewählte Impressionen



Lo que una nueva construcción aún tendría que crear.

Salas, zonas sanitarias, sauna, hidromasaje, bar, cine, sala de relajación y sala de espejos ya existen y están probadas en funcionamiento. Tras el gran incendio de 2017, el edificio y el interior fueron completamente restaurados; el patio cubierto y la tecnología de piscina renovada datan del mismo período.

Lo que se transfiere — y lo que no

Existe una solicitud de construcción según el § 49 LBO con fecha del 25 de agosto de 2006 para el edificio (arquitecto Felice Pastorino, Villingen-Schwenningen, número de proyecto 2629, cambio de uso de una sala de contacto a una sala de hostelería y ampliación de una vía de escape). El uso hostelero en esta ubicación es, por lo tanto, un procedimiento ya completado, no una mera declaración de intenciones.

Por el contrario, el permiso según el § 12 de la Ley de Protección de Prostitutas (Prostituiertenschutzgesetz) no es un atributo de la propiedad. Se expide a la persona o empresa operadora, vinculado a un concepto de negocio específico y a instalaciones estructurales específicas. Un nuevo operador necesita, por lo tanto, su propio permiso con su propio concepto de negocio y su propia verificación de fiabilidad. En Baden-Württemberg, la autoridad administrativa inferior responsable es la Ciudad de Villingen-Schwenningen. El permiso y las obligaciones de notificación según la legislación de hostelería, comercio, construcción y control de emisiones permanecen inalterados.

La ventaja del edificio reside precisamente aquí: los requisitos estructurales de los que depende típicamente un procedimiento de permiso en una nueva ubicación ya existen. Esto acorta el camino para un operador adecuado, pero no sustituye su propio procedimiento.

Seguridad contra incendios: el 14 de noviembre de 2022, la oficina de bomberos, riesgos y protección civil de la ciudad realizó una inspección de prevención de incendios. Todos los defectos identificados fueron subsanados y verificados; mediante carta de fecha 13 de noviembre de 2023, la autoridad cerró el asunto. Cada uno de los dos niveles tiene una salida de emergencia señalizada que conduce al exterior.

En 2017, un incendio importante dañó el edificio. El edificio y el interior fueron posteriormente restaurados por completo, financiados y gestionados por la empresa operadora de entonces. Gran parte de la estructura es, por lo tanto, más nueva de lo que sugiere el año de construcción.

Una tasación de valor de mercado de 2018 señaló grietas en la fachada en las esquinas noreste y sureste del edificio y las clasificó como grietas de asentamiento. Esto nunca se investigó más a fondo: no se abrieron elementos del edificio, no se realizó un seguimiento de las grietas, no se hizo una evaluación estructural. Si la mampostería misma está afectada, o si se trata de daños en el revoque exterior, sigue sin resolverse hasta el día de hoy. La parte vendedora considera probable el daño del revoque basándose en la apariencia externa, pero expresamente no lo garantiza. Los posibles compradores pueden hacer inspeccionar las esquinas antes de la compra, a su propio cargo, por su propio perito.

La misma tasación enumeraba atrasos de mantenimiento, incluyendo en la cubierta plana y en ventanas y escaleras. Esa lista tiene ocho años y no refleja la condición actual. Se proporcionará a los posibles compradores serios bajo petición, junto con la evidencia del trabajo realizado desde entonces.

Cifras, su origen y los límites de la declaración

La propiedad se entregará libre de cualquier contrato de arrendamiento o alquiler. Más recientemente, el edificio se alquiló por 4.000 € netos en frío al mes. Ese alquiler no se aumentó deliberadamente porque una de las dos partes propietarias era también el inquilino. Por lo tanto, no es un valor de mercado.

La tasación de valor de mercado de 2018 aplicó un alquiler estándar de mercado de 8,20 €/m² para la zona. En 576 m², eso asciende a aproximadamente 4.720 € al mes, o aproximadamente 56.600 € al año. En relación con el precio de compra de 848.000 €, eso calcula una rentabilidad bruta de alrededor del 6,7 por ciento — antes de costes, sin tener en cuenta la vacancia o los costes de gestión, y sin considerar la evolución de los precios desde 2018. Esta es una cifra aritmética de una tasación de hace ocho años, no una previsión y no un atributo garantizado.

La parte vendedora considera un alquiler de 8.000 € al mes típico para la industria para una propiedad de este tipo. Esta es una evaluación práctica, no respaldada por datos comparativos, y se refiere a un alquiler con una operación en curso.

La energía, el gas, el agua y la electricidad actualmente ascienden a 1.940 € al mes a través de los servicios municipales de Villingen-Schwenningen. El consumo más reciente ascendió a aproximadamente 85.500 kWh de gas natural y aproximadamente 19.800 kWh de electricidad al año; el estado de cuenta anual está disponible. Según la experiencia del operador, el negocio puede ser gestionado con dos personas — una cifra de la práctica pasada, no una métrica de negocio auditada.

Angaben & Hinweise

Dieses Exposé stellt kein Vertragsangebot dar. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

PROVEEDOR Y MANDANTE

FREITAG® Immobilien GmbH. Licenciado según el § 34c GewO (Ley alemana de regulación del comercio), autoridad supervisora IHK für München und Oberbayern. La comercialización se realiza sobre la base de un acuerdo de agencia por escrito con la parte vendedora.

COMMISSION

Comisión del comprador de hasta el 5,95% IVA incluido del precio de compra (5% más 19% de IVA), según el acuerdo de agencia. La comisión se devenga y es exigible tras la notarización del contrato de compraventa.

CERTIFICADO ENERGÉTICO (§ 87 GEG)

Certificado de consumo energético para edificios no residenciales, emitido el 19.04.2024, válido hasta el 18.04.2034, número de registro BW-2024-005055151. Categoría de edificio hoteles/casas de huéspedes. Consumo de energía final, calor 141,8 kWh/(m²·a) incl. agua caliente; consumo de energía final, electricidad 34,4 kWh/(m²·a); principal portador de energía gas natural clase E para calefacción y agua caliente; consumo de energía primaria 217,8 kWh/(m²·a); emisiones de gases de efecto invernadero de construcción según certificado energético 1984, año del generador de calor 2007. No se muestra una clase de eficiencia energética para edificios no residenciales.

INFORMACIÓN SOBRE ECONOMÍA Y ESTADO DE LOS PERMISOS

Las cifras de alquiler, arrendamiento y rendimiento indicadas son cifras aritméticas de una tasación de valor de mercado de 2018, o evaluaciones de la parte vendedora. No son una previsión, no son un atributo garantizado y no son una promesa de rendimientos futuros. Las declaraciones sobre el estado de los permisos no constituyen una garantía de que un nuevo operador pueda continuar con un uso específico sin su propio procedimiento.

LEY CONTRA EL BLANQUEO DE CAPITAL (GWG)

Como parte obligada según el § 2 (1) No. 14 GwG, estamos legalmente obligados a verificar la identidad del socio contractual y, en su caso, de los beneficiarios reales antes de celebrar un acuerdo de agencia (presentación de un documento de identidad oficial con fotografía).

PROTECCIÓN DE DATOS

Your personal data is processed on the basis of Art. 6(1)(b) and (f) GDPR to initiate and carry out the agency agreement. Details are available in our política de privacidad.

RESPONSABILIDAD Y EXACTITUD DE LA INFORMACIÓN

Toda la información se basa en declaraciones de la parte vendedora y en documentos disponibles. Las cifras de superficie del plano arquitectónico con fecha 25.08.2006 son cifras brutas sin deducción y cifras aproximadas a verificar in situ. No se asume ninguna responsabilidad por la exactitud o integridad. Sujeto a venta previa y error. Este listado no es una oferta contractual y no reemplaza la debida diligencia independiente por parte de compradores, tasadores y asesores.

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

FREITAG® Immobilien GmbH

info@freitag.immobilien · www.freitag.immobilien