



EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

A location you pur i simplu nu s
de dou ori

Auf einen Blick

Cl dire comercial independent pe un teren propriu de 1.064 mp, suprafă închiriabilă din 1991 ca un club de saună FKK și loc de prostituție.

TIP PROPRIETATE

Cl dire comercial independent

LAND

1.064 mp · parcela 6431/3

ANUL CONSTRUCȚIEI

1980 · extinderi 1994 & 2012

CONSUM DE CĂLDURĂ

141.8 kWh/(m²·a)

SUPRAFA ÎNCHIRIABIL

576 mp (575,59 mp conform standardului gif)

ROOMS

9 camere · 7 cu baie/WC proprie

ENERGY

Certificat de consum · căldură 141.8 · electricitate

LOCATION

78056 Villingen-Schwenningen, Germania

Nu este o proprietate comercială.

Această clădire a fost operată fără întreruperă din 1991 ca un club de saună FKK și loc de prostituție. Amenajarea, infrastructura tehnică și dotările au evoluat de-a lungul timpului. Oricine cunoaște industria știe ce înseamnă o locație stabilită cu această istorie.

Proprietatea este scoasă la vânzare. Este disponibil imediat și va fi predat liber de la locație. Un cumpărător o poate opera singur, o poate închiria sau poate stabili un operator potrivit este posibil și explicit binevenit.

O nouă locație în această industrie nu mai este creată astăzi pe plan local. Este necesar vecini rezidențiali, o autoritate de construcții care susține utilizarea conform legii și să îndeplinească cerințele minime ale Legii privind protecția prostituatelor [Prostituiertenschutzgesetz] și incendiilor care să reziste inspecției. Toate acestea există aici și funcționează de decenii.

Terenul este retras în spatele străzii. Este accesibil printr-o alee proprie; curtea are locuri de garaj la nivelul subsolului. Nimeni nu poate vedea de pe stradă cine vine și pleacă dinăuntru, ci o consecință a amenajării.

Traseul oaspetelui este bine stabilit: intrare prin zona de parcare, scări până la recele deschis două direcții — la același nivel către cele apte camere, sau pe scara de mare. Camera clubului este centrul nivelului inferior, conectând jacuzzi-ul, dușurile, curtea exterioară.

Nu se revendică aici cifre verificabile privind audiența sau vizitatorii. Oricine cumpără documentele operaționale existente ca parte a procesului de due diligence.

Ausgewählte Impressionen



Ce ar trebui să creeze o construcție nouă

Camere, zone sanitare, saună, jacuzzi, bar, cinema, camere de relaxare și camere dovedite în funcțiune. După incendiul major din 2017, clădirea și interiorul au acoperit și tehnologia reînnoită a piscinei datează din aceeași perioadă.

Ce se transfer — i ce nu

Exist o cerere de construire conform § 49 LBO din 25 august 2006 pentru cl dirii Villingen-Schwenningen, număr proiect 2629, schimbarea destinației unei camere de ospitalitate și extinderea unei c i de evacuare). Utilizarea pentru ospitalitate în procedur deja finalizat , nu o simpl declarație de intenție.

Spre deosebire de aceasta, autorizația conform § 12 din Legea privind protecția proprietății. Aceasta este eliberată persoanei sau companiei care operează , fiind specific și de facilități structurale specifice. Un nou operator necesită , prin urmare, concept de afaceri și propria verificare a fiabilității. În Baden-Württemberg, autor responsabil este orașul Villingen-Schwenningen. Obligațiile de autorizare și notă ospitalitatea, comerțul, construcțiile și controlul emisiilor rămân neafectate.

Avantajul cl dirii constă tocmai aici: premisele structurale de care depinde de o nouă locație există deja. Acest lucru scurtează calea pentru un operator potrivit, a acestuia.

Siguranța la incendiu: la 14 noiembrie 2022, biroul orașului pentru incendii, per inspecție de prevenire a incendiilor. Toate deficiențele identificate au fost remediate din 13 noiembrie 2023, autoritatea a închis cazul. Fiecare dintre cele două niveluri care duce în exterior.

În 2017, un incendiu major a avariat cl direa. Cl direa și interiorul au fost ulterior gestionate de compania de operare de atunci. Părțile mari din structură sunt, prin anul construcției.

O evaluare a valorii de piață din 2018 a constatat fisuri în fațada la colurile de clasificate ca fisuri de tasare. Acest lucru nu a fost niciodată investigat mai departe construcției, fără monitorizarea fisurilor, fără o evaluare structurală. Dacă zidăria deteriorare a tencuielii exterioare, rămâne nerezolvat până în prezent. Partea vânt tencuielii este probabil pe baza aspectului exterior, dar nu garantează în mod explicit cumpărătorii pot solicita inspectarea colurilor înainte de cumpărare, pe cheltuielile

Aceeași evaluare a enumerat restanțe de întreținere, inclusiv la acoperișul plat are opt ani și nu reflectă starea actuală. Va fi furnizat cumpărătorilor potențiali ale lucrurilor efectuate de atunci.

Cifre, originea lor și limitele declarațiilor

Proprietatea va fi predată liber de orice contracte de închiriere sau locațiune. Închiriat pentru 4.000 € net rece pe lună. Această chirie nu a fost majorată în marea parte a timpului în care proprietatea era închiriată. Prin urmare, nu este o valoare de piață.

Evaluarea valorii de piață din 2018 a aplicat o chirie standard de piață de 8,20 €/mp, aceasta se ridică la aproximativ 4.720 € pe lună, sau aproximativ 56.600 € pentru o suprafață achiziționată de 848.000 €, aceasta calculează un randament brut de aproximativ 6,7%. Nu s-a luat în considerare costurile de vacanță sau de gestionare și fără a ține cont de eventuale taxe. Aceasta este o cifră aritmetică dintr-o evaluare veche de opt ani, nu o prognoză.

Partea vânzătoare consideră o chirie de 8.000 € pe lună tipică pentru industrie pe piața locală. Aceasta este o evaluare practică, nesusținută de date comparative, și se referă la prezentul curs.

Energia, gazul, apa și electricitatea se ridică în prezent la 1.940 € pe lună prin rețeaua de utilități din Villingen-Schwenningen. Consumul s-a ridicat cel mai recent la aproximativ 85.500 kWh de electricitate pe an; situația anuală este disponibilă. Pe baza experienței noastre, fi condus cu două persoane — o cifră din practica trecută, nu o metrică de afacere.

Angaben & Hinweise

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

FURNIZOR & PRINCIPAL

FREITAG® Immobilien GmbH. Licențiat conform § 34c GewO (Legea German privind Reglementarea activității de intermediere imobiliară) și Oberbayern. Marketingul are loc pe baza unui acord scris.

COMMISSION

Comisionul cumpărătorului de până la 5,95% TVA inclus din prețul de achiziție (5% plus 19% TVA). Comisionul este câștigat și datorat la notarea contractului de vânzare-cumpărare.

CERTIFICAT ENERGETIC (§ 87 GEG)

Certificat de consum energetic pentru clădiri nerezidențiale, emis la 19.04.2024, valabil până la 19.04.2029. Nr. BW-2024-005055151. Categoria clădirii: hoteluri/pensiuni. Consum final de energie, clădire: 141.1 kWh/(m²·a); consum final de energie, electricitate: 34.4 kWh/(m²·a); putere termică de energie primară: gaz natural clasa E: 217.8 kWh/(m²·a); emisii de gaze cu efect de seră: 53.3 kg CO₂ echivalent/(m²·a). Clasa energetică: E. Anul generatorului de clădire: 2007. O clasă de eficiență energetică nu este afișată.

INFORMAȚII PRIVIND ECONOMIA ȘI STATUTUL AUTORIZAȚIILOR

Cifrele privind chiria, leasingul și randamentul menționate sunt cifre aritmetice dintr-o evaluare preliminară a vânzărilor. Acestea nu sunt o prognoză, nu sunt un atribut garantat și nu sunt o promisiune. Prezentarea statutului autorizărilor nu constituie o asigurare că o utilizare specifică poate fi continuată.

LEGEA ÎMPOTRIVA SPĂLĂRII BANILOR (GWG)

În calitate de parte obligată conform § 2 (1) Nr. 14 GWG, suntem obligați legal să verificăm identitatea beneficiarilor reali înainte de a încheia un acord de agenție (prezentarea unui act de identitate).

PROTECȚIA DATELOR

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 [politica de confidențialitate](#).

RĂSPUNDERE & ACURATEȚEA INFORMAȚIILOR

Toate informațiile se bazează pe declarațiile privind vânzările și pe documentele disponibile. Cifrele din data 25.08.2006 sunt cifre brute fără deduceri și cifre aproximative care trebuie verificate la fața locului pentru acuratețe sau completitudine. Sub rezerva vânzărilor prealabile și a erorilor. Această listă înlocuiește o verificare independentă (due diligence) de către cumpărători, evaluatori și consultanți.

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

FREITAG® Immobilien GmbH

info@freitag.immobilien · www.freitag.immobilien