



EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

A location you jednoduše nelze postavit dvakrát

Auf einen Blick

Samostatná stojící komerční budova na pozemku o rozloze 1 064 m², s pronajímatelnou provozovaná od roku 1991 jako FKK saunový klub a místo pro prostituci.

TYP NEMOVITOSTI

Samostatná komerční budova

LAND

1 064 m² · parcela 6431/3

ROK VÝSTAVBY

1980 · přístavby 1994 a 2012

SPOTŘEBA TEPLA

141.8 kWh/(m²·a)

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA

576 m² (575,59 m² dle standardu gif)

ROOMS

9 pokojů · 7 s vlastní koupelnou/WC

ENERGY

Prokaz energetické náročnosti · teplo 14

LOCATION

78056 Villingen-Schwenningen, Německo

Žádná obytná komerční nemovitost.

Tato budova je nepřetržitě provozována od roku 1991 jako FKK saunový klub a místo pro prostituci. Dispozice, technická infrastruktura a vybavení se v průběhu let vyvíjely speciálně pro tento účel, což znamená zavedenou lokalitu s touto historií.

Nemovitost se prodává. Je k dispozici ihned a bude předána bez jakýchkoli nájemních smluv. Provozovat sám, pronajmout ji nebo zřídit jiný komerční koncept. Pronájem vhodného vybavení vítán.

Nové místo v tomto odvětví se dnes již nevytváří na rýsovacím prknu. Je potřeba pozemek, stavební úřad, který podporuje využití podle územního plánu, místnosti, které odpovídají požadavkům na ochranu prostitutek (Prostituiertenschutzgesetz), a protipožární ochrana, která obvykle funguje po desetiletí.

Pozemek je situován za ulicí. Je přístupný po vlastní příjezdové cestě; dvůr má osm garážových míst v suterénu. Nikdo nemůže z ulice vidět, kdo přichází a odchází. Diskrétnost je důsledkem uspořádání.

Cesta hosta je dobře zavedená: vstup přes parkoviště, schody nahoru k recepci, dále schody — na stejné úrovni do sedmi pokojů, nebo po mramorovém schodišti do klubovny. Je centrem spodního patra, spojující výtah, sprchy, nádvaz, kino místnost, zrcadla.

Zde nejsou uváděny žádné ověřitelné údaje o dosahu nebo návštěvnosti. Každý, kdo vstoupí, stávající provozní dokumenty v rámci due diligence.

Ausgewählte Impressionen



Co by nová stavba ještě musela vytvořit

Pokoje, sociální zařízení, sauna, vířivka, bar, kino, relaxační místnost a zrcadlová osvětlená vana v provozu. Po velkém požáru v roce 2017 byly budova a interiér plně obnoveny. Bazénová technologie pocházejí ze stejného období.

Co se pYevádí — a co ne

Stavební žádost podle § 49 LBO ze dne 25. srpna 2006 existuje pro budovu (architekt Felice Pastorino, Villingen-Schwenningen, projektové íslo 2629, zm na užívání kontaktní místnos rozšíYení únikové cesty). Pohostinské využití na tomto míst je tedy již dokon e zám ru.

Naproti tomu povolení podle § 12 zákona o ochran prostitutek není atributem ne osob nebo spole nosti, je vázáno na konkrétní obchodní koncept a konkrétní sta proto potYebuje vlastní povolení s vlastním obchodním konceptem a vlastní prov Bádensku-Württembersku je pYíslušným nižším správním úYadem m sto Villingen oznamovací povinnosti podle pohostinského, živnostenského, stavebního a imism

Výhoda budovy spo ívá práv zde: stavební pYedpoklady, na nichž obvykle závis již existují. To zkracuje cestu vhodnému provozovateli, ale nenahrazuje jeho vla

Požární bezpe nost: dne 14. listopadu 2022 provedl m stský úYad pro požární oc civilní ochranu kontrolu požární prevence. Všechny zjišt né nedostatky byly ods 13. listopadu 2023 úYad záležitost uzavYel. Každá ze dvou úrovní má ozna ený

V roce 2017 budovu poškodil velký požár. Budova a interiér byly následn kompl Yízeny tehdejší provozní spole ností. Velké ásti konstrukce jsou proto nov jší,

Ocen ní tržní hodnoty z roku 2018 zaznamenalo trhliny ve fasád na severových a klasifikovalo je jako sedací trhliny. To nebylo nikdy dále zkoumáno: žádné ote monitorování trhlín, žádné statické posouzení. Zda je zasaženo samotné zdivo, omítky, zostává dodnes nevyYešeno. Strana prodávající považuje poškození omí vn jšího vzhledu, ale výslovn to nezaru uje. Potenciální kupující si mohou nech vlastní náklady, vlastním znalcem.

Stejné ocen ní uvád lo zanedbanou údržbu, v etn ploché stYechy a oken a scho a neodráží aktuální stav. Bude poskytnut vážným potenciálním kupujícím na vyž pracích od té doby.

Ísla, jejich povod a limity prohlášení

Nemovitost bude pYedána bez jakýchkoli nájemních nebo pachtovních smluv. Na 000 € istého nájmu za m síc. Tento nájem nebyl úmysln zvýšen, protože jedna zároveň nájemcem. Nejedná se tedy o tržní hodnotu.

Ocen ní tržní hodnoty z roku 2018 aplikovalo tržní standardní nájemné 8,20 €/m iní zhruba 4 720 € m sí n , nebo zhruba 56 600 € ro n . V pom ru k kupní cen 8 výnos kolem 6,7 procenta — pYed náklady, bez zapo tení neobsazenosti nebo ná vývoje cen od roku 2018. Jedná se o aritmetickou hodnotu z osm let starého oce zaru ený atribut.

Strana prodávající považuje nájemné 8 000 € m sí n za typické pro toto odv tví se o praktické posouzení, nepodložené srovnávacími údaji, a odkazuje na nájem s probíhajícím provozem.

Náklady na energii, plyn, vodu a elektYinu v sou asné dob iní 1 940 € m sí n Villingen-Schwenningen. SpotYeba naposledy inila zhruba 85 500 kWh zemního elektYiny ro n ; ro ní vyú tování je k dispozici. Na základ zkušeností provozova dv ma lidmi — údaj z minulé praxe, nikoli auditovaná obchodní metrika.

Angaben & Hinweise

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

POSKYTOVATEL A HLAVNÍ STRANA

FREITAG® Immobilien GmbH. Licencováno podle § 34c GewO (německý živnostenský zákon), došlo k uzavření smlouvy o zprostředkování nemovitosti v Oberbayern. Marketing probíhá na základě písemné zprostředkovatelské smlouvy s prodávající stranou.

COMMISSION

Kupní provize až 5,95 % vč. DPH z kupní ceny (5 % plus 19 % DPH), dle zprostředkovatelské smlouvy. Provozovatel nemovitosti.

ENERGETICKÝ PRŮKAZ (§ 87 GEG)

Průkaz energetické náročnosti budovy pro nebytové budovy, vydán 19.04.2024, platný do 18.04.2025. Kategorie budovy hotely/penziony. Konečná spotřeba energie, teplo 141,8 kWh/(m²·a); spotřeba energie, elektřina 34,4 kWh/(m²·a); primární nosič energie zemní plyn; účinnost pro vytápění 217,8 kWh/(m²·a); emise skleníkových plynů 53,3 kg ekvivalentu CO₂/(m²·a). Rok výstavby výroby tepelného generátoru 2007. Účinnost energetické účinnosti není u nebytových budov uvedena.

INFORMACE O EKONOMICE A STAVU POVOLENÍ

Uvedené údaje o nájemném, pronájmu a výnosu jsou aritmetické údaje z ocenění tržní hodnoty z dané strany. Nejedná se o prognózu, záručenou vlastnost ani příslib budoucích výnosů. Prohlášení o konkrétní využití může být novým provozovatelem pokračováno bez vlastního řízení.

ZÁKON PROTI PRANÍ ŠPINAVÝCH PENĚZ (GWG)

Jako povinná osoba podle § 2 odst. 1 a 14 GWG jsme ze zákona povinni ověřit totožnost smluvní majitele před uzavřením zprostředkovatelské smlouvy (předložení úředního průkazu totožnosti).

OCHRANA DAT

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 zásady ochrany osobních údajů.

ODPOVĚDNOST A PŘESNOST INFORMACÍ

Veškeré informace jsou založeny na prohlášeních prodávající strany a na dostupných dokumentech. Údaje o ploše z architektonického plánu ze dne 25.08.2006 jsou hrubé údaje bez odpočtu a přibližné údaje, které je třeba ověřit. Nepřebírá žádná odpovědnost. S výhradou předchozího prodeje a omylu. Tento inzerát není směr due diligence ze strany kupujících, odhadce a poradce.

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

FREITAG® Immobilien GmbH

info@freitag.immobilien · www.freitag.immobilien