



EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

A location you po prostu nie da się
dwa razy

Auf einen Blick

Wolnostoj cy budynek komercyjny na dziaBce o powierzchni 1064 m², powierzchnia d prowadzony od 1991 roku jako klub saun FKK i miejsce [wiadczenia usBug seksualny

TYP NIERUCHOMOZCI

Wolnostoj cy budynek komercyjny

LAND

1 064 m² · dziaBka 6431/3

ROK BUDOWY

1980 · rozbudowy 1994 i 2012

ZU{YCIE CIEPAA

141.8 kWh/(m²·a)

POWIERZCHNIA DO WYNAJ CIA

576 m² (575,59 m² wg standardu gif)

ROOMS

9 pokoi · 7 z Bazienk /WC

ENERGY

Zwiadectwo charakterystyki energetyczn

LOCATION

78056 Villingen-Schwenningen, Niemcy

Nie jest to zwykBa nieruchomo[komercyjna.

Budynek ten jest nieprzerwanie prowadzony od 1991 roku jako klub saun FKK i miejs 35 lat w tej samej lokalizacji. UkBad, infrastruktura techniczna i wyposajenie rozwija tego przeznaczenia. Ka|dy, kto zna bran| , wie, co oznacza ugruntowana lokalizacja

Nieruchomo[jest na sprzeda|. Jest dost pna natychmiast i zostanie przekazana woln dzier|awy. Nabywca mo|e j prowadzi samodzielnie, wydzier|awi lub ustawi inn dla odpowiedniego operatora jest mo|liwa i wyraznie mile widziana.

Nowa lokalizacja w tej bran|y nie powstaje ju| dzi| na desce kre|arskiej. Potrzebna s siadów mieszkalnych, urz d budowlany, który wspiera u|ytkowanie zgodnie z prawem speBniaj ce minimalne wymagania ustawy o ochronie prostytutek (Prostituiertenschutz przeciwpo|arowa, która wytrzyma kontrol . Wszystko to tutaj istnieje i dziaBa od dzie

DziaBka jest poBo|ona w gB bi za ulic . Dojazd do niej odbywa si wBasnym podjazdem otwartych miejsc parkingowych plus dwa miejsca gara|owe na poziomie piwnicy. Nikt odchodzi. Dyskrecja nie jest tu frazesem z broszury, lecz konsekwencj ukBadu.

Droga go[cia jest dobrze ugruntowana: wej[cie przez parking, schody do recepcji, da dwa kierunki — na tym samym poziomie do siedmiu pokoi, lub w dób marmurowymi sc barem. Pokój klubowy jest centrum dolnego poziomu, B cz cym jacuzzi, prysznic, dz teren zewn trzny.

Nie s tu podawane weryfikowalne dane dotycz ce zasi gu ani liczby odwiedzaj cych. zakupem lub dzier|aw otrzyma istniej ce dokumenty operacyjne w ramach nale|ytej s

Ausgewählte Impressionen



Co nowa budowa musiała jeszcze stać

Pokoje, pomieszczenia sanitarne, sauna, jacuzzi, bar, kino, pokój relaksacyjny i
sprawdzone w działaniu. Po dużym pożarze w 2017 roku budynek i wnętrza zostały
zadaszony dziedziniec i odnowiona technologia basenowa pochodzą z tego samego

Co przechodzi — a co nie

Istnieje wniosek o pozwolenie na budowę na podstawie § 49 LBO z dnia 25 sierpnia 2007 r. (Felice Pastorino, Villingen-Schwenningen, numer projektu 2629, zmiana sposobu użytkowania na pokój gościnny i rozbudowa drogi ewakuacyjnej). Użytkowanie gościnne w tej lokalizacji wymaga zaskarżenia procedur, a nie jedynie deklaracji zamiaru.

W przeciwieństwie do tego, zezwolenie na podstawie § 12 ustawy o ochronie praw własności nie jest atrybutem nieruchomości. Jest ono wydawane osobie lub firmie prowadzącej konkretną koncepcję biznesową i konkretnymi udogodnieniami strukturalnymi. Nowe wydanie zezwolenia z własną koncepcją biznesową i własną kontrolą wiarygodności odpowiedzialnym niższym organem administracyjnym jest miasto Villingen-Schwenningen. Zezwoleniami i zgłoszeniami wynikającymi z prawa hotelarskiego, handlowego, budowlanego i innych przepisami pozostają nienaruszone.

Zaletą budynku jest właśnie to: istniejące warunki strukturalne, od których zależy wydanie zezwolenia w nowej lokalizacji. Skraca to drogę dla odpowiedniego operatora, a nie procedury.

Bezpieczeństwo przeciwpożarowe: 14 listopada 2022 r. miejski urząd ds. pożarów przeprowadził kontrolę przeciwpożarową. Wszystkie zidentyfikowane usterki zostały zgłoszone pismem z dnia 13 listopada 2023 r. organ zamknął sprawę. Każde z dwóch poziomów awaryjne prowadzi się na zewnątrz.

W 2017 roku pożar poważnie uszkodził budynek. Budynek i wnętrza zostały następnie sfinansowane i zarządzane przez ówczesną firmę operacyjną. Duże części konstrukcji zostały wymienione w roku budowy.

Wycena wartości rynkowej z 2018 roku odnotowała pęknięcia na fasadzie w narożniku południowo-wschodnim budynku i zaklasyfikowała je jako pęknięcia osiadania. Nie ma braku otwierania elementów budowlanych, brak monitorowania pęknięć, brak oceny uszkodzenia, czy jest to uszkodzenie tynku zewnętrznego, pozostaje nierozwiązane. Uważa uszkodzenie tynku za prawdopodobne na podstawie wyglądu zewnętrznego, Potencjalni nabywcy mogą zlecić inspekcję narożników przed zakupem, na własny koszt rzeczoznawcy.

Ta sama wycena wymieniała zaległości w konserwacji, w tym na płaskim dachu i schodowych. Ta lista ma osiem lat i nie odzwierciedla aktualnego stanu. Zostanie ona przekazana potencjalnym nabywcom na życzenie, wraz z dowodami wykonanych prac od tego czasu.

Liczby, ich pochodzenie i ograniczenia

Nieruchomość zostanie przekazana wolna od wszelkich umów najmu lub dzierżawy, wynajmowany za 4 000 € netto miesięcznie. Czynsz ten był celowo nie podnoszony w badaniach rynkowych równie najemcy. Nie jest to zatem wartością rynkową.

Wycena wartości rynkowej z 2018 roku zastosowała standardowy czynsz rynkowy obszaru. Na powierzchni 576 m² daje to około 4 720 € miesięcznie, czyli około ceny zakupu 848 000 €, daje to stop zwrotu brutto w wysokości około 6,7 procent, uwzględnienia pustostanów lub kosztów zarządzania, i bez uwzględnienia zmian cen arytmetyczna z ośmioletniej wyceny, a nie prognoza i nie gwarantowany atrybut.

Strona sprzedająca uważa czynsz w wysokości 8 000 € miesięcznie za typowy dla rodzaju. Jest to ocena praktyczna, nie poparta danymi porównawczymi, i odnosi się do działki.

Koszty energii, gazu, wody i prądu wynoszą obecnie 1 940 € miesięcznie za podłączenie do sieci publicznej Villingen-Schwenningen. Zużycie ostatnio wyniosło około 19 800 kWh energii elektrycznej rocznie; roczne rozliczenie jest dostępne dla działki, można prowadzić z dwoma osobami — jest to liczba z przeszłości prywatnej działalności.

Angaben & Hinweise

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

DOSTAWCA I ZLECENIODAWCA

FREITAG® Immobilien GmbH. Licencjonowana zgodnie z § 34c GewO (niemiecka ustawa o działalności gospodarczej) IHK für München und Oberbayern. Marketing odbywa się na podstawie pisemnej umowy agencyjnej.

COMMISSION

Prowizja kupującego w wysokości do 5,95% brutto ceny zakupu (5% plus 19% VAT), zgodnie z umową. Procent płacony po notarialnym zawarciu umowy kupna.

ZWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ (§ 87 GEG)

Zwiadectwo charakterystyki energetycznej dla budynków niemieszkalnych, wydane 19.04.2024, w sprawie: 19.04.2024/BW-2024-005055151. Kategoria budynku: hotele/pensjonaty. Koef. zużycia energii, ciepła: 14 kWh/(m²·a); koef. zużycia energii, elektryczności: 34.4 kWh/(m²·a); gB: 0.0001; nośnik energii: gaz ziemny; klasa energ. pierwotnej: 217.8 kWh/(m²·a); emisje gazów cieplarnianych: 53.3 kg ekwiwalentu CO₂/(m²·a); rok produkcji generatora ciepła: 2007. Klasa efektywności energetycznej: 1. Budynek jest budynkiem niemieszkalnym.

INFORMACJE O EKONOMII I STATUSIE ZEZWOLEC

Podane dane dotyczą czynszu, dzierżawy i rentowności z danymi arytmetycznymi z wyceny rynkowej. Nie są one prognozą, nie są gwarantowane, nie stanowią obietnicy przyszłych zwrotów. Zezwolenie nie stanowi zapewnienia, że określone użytkowanie może być kontynuowane przez nowego właściciela.

USTAWA O PRZECIWDZIAŁNIENIU PRANIU PIENIĘDZY (GWG)

Jako podmiot zobowiązany zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 14 GWG, jesteśmy prawnie zobowiązani do weryfikacji w stosownych przypadkach, beneficjentów rzeczywistych przed zawarciem umowy agencyjnej (przez nas lub z naszym udziałem).

OCHRONA DANYCH

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 privacy policy.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ I DOKŁADNOŚĆ INFORMACJI

Wszystkie informacje opierają się na oświadczeniach strony sprzedającej i na dostępnych dokumentach, w tym planie architektonicznym z dnia 25.08.2006 z danymi brutto bez odliczeń i danymi przybliżonymi. Nie ponosimy odpowiedzialności za dokładność ani kompletność. Z zastrzeżeniem wcześniejszej sprzedaży i braku umów, nie zastępujemy niezależnej należytej staranności ze strony kupujących, rzeczoznawców i innych.

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

FREITAG® Immobilien GmbH

info@freitag.immobilien · www.freitag.immobilien