



EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

A location you semplicemente non si può
costruire due volte

Auf einen Blick

Edificio commerciale indipendente su 1.064 mq di terreno proprio, 576 mq di superficie affittabile, gestito ininterrottamente dal 1991 come club sauna FKK e luogo di prostituzione.

TIPO DI PROPRIETÀ

Edificio commerciale indipendente

LAND

1.064 mq · parcella 6431/3

ANNO DI COSTRUZIONE

1980 · ampliamenti 1994 & 2012

CONSUMO DI CALORE

141.8 kWh/(m²·a)

SUPERFICIE AFFITTABILE

576 mq (575,59 mq secondo lo standard gif)

ROOMS

9 stanze · 7 con bagno/WC privato

ENERGY

Certificato di consumo · riscaldamento 141.8 ·

LOCATION

78056 Villingen-Schwenningen, Germania

Non un comune immobile commerciale.

Questo edificio è stato gestito senza interruzioni dal 1991 come club sauna FKK e luogo di prostituzione — 35 anni nella stessa sede. La disposizione, l'infrastruttura tecnica e l'allestimento sono cresciuti in questi anni specificamente attorno a questo utilizzo. Chi conosce il settore sa cosa significa una sede consolidata con questa storia.

La proprietà è in vendita. È disponibile immediatamente e verrà consegnata libera da qualsiasi contratto di locazione o affitto. Un acquirente può gestirla autonomamente, affittarla o avviare un altro concetto commerciale. La locazione a un operatore idoneo è possibile ed esplicitamente benvenuta.

Una nuova sede in questo settore non viene più creata oggi sulla carta. Richiede un terreno in una zona commerciale senza vicini residenziali, un'autorità edilizia che supporti l'uso secondo la legge urbanistica, locali che soddisfino i requisiti minimi del Prostitutes Protection Act (Legge sulla protezione delle prostitute) e una protezione antincendio che resista all'ispezione. Tutto ciò esiste qui ed è in funzione da decenni.

Il terreno è arretrato rispetto alla strada. Vi si accede tramite un proprio vialetto; il cortile dispone di otto posti auto scoperti più due posti auto in garage al piano seminterrato. Nessuno può vedere dalla strada chi entra ed esce. La discrezione qui non è una frase da brochure ma una conseguenza della disposizione.

Il percorso dell'ospite è ben consolidato: ingresso tramite l'area parcheggio, scale fino alla reception, poi allo spogliatoio. Da lì, si aprono due direzioni — sullo stesso livello alle sette camere, o giù per la scala in marmo alla sala club con il bar. La sala club è il fulcro del livello inferiore, collegando l'idromassaggio, le docce, il cortile, la sala cinema, la sala specchi e l'area esterna.

Non vengono qui rivendicati dati verificabili di portata o visitatori. Chiunque acquisti o affitti seriamente riceverà i documenti operativi esistenti come parte della due diligence.

Ausgewählte Impressionen



Ciò che una nuova costruzione dovrebbe ancora creare.

Camere, aree sanitarie, sauna, idromassaggio, bar, cinema, sala relax e sala degli specchi esistono già e sono collaudati in funzione. Dopo il grande incendio del 2017, l'edificio e gli interni sono stati completamente restaurati; il cortile coperto e la rinnovata tecnologia della piscina risalgono allo stesso periodo.

Cosa si trasferisce — e cosa no

Esiste una domanda di costruzione ai sensi del § 49 LBO del 25 agosto 2006 per l'edificio (architetto Felice Pastorino, Villingen-Schwenningen, numero di progetto 2629, cambio di destinazione d'uso di una sala contatti in sala ospitalità e ampliamento di una via di fuga). L'uso ricettivo in questa sede è quindi una procedura già completata, non una mera dichiarazione d'intenti.

Al contrario, l'autorizzazione ai sensi del § 12 della Legge sulla Protezione delle Prostitute (Prostituiertenschutzgesetz) non è un attributo dell'immobile. Viene rilasciata alla persona o all'azienda che gestisce l'attività, legata a un concetto commerciale specifico e a specifiche strutture edilizie. Un nuovo operatore necessita quindi di una propria autorizzazione con un proprio concetto commerciale e una propria verifica di affidabilità. Nel Baden-Württemberg l'autorità amministrativa inferiore responsabile è la Città di Villingen-Schwenningen. Gli obblighi di autorizzazione e notifica ai sensi della legge sull'ospitalità, il commercio, l'edilizia e il controllo delle immissioni rimangono inalterati.

Il vantaggio dell'edificio risiede proprio qui: i requisiti strutturali su cui si basa tipicamente una procedura di autorizzazione in una nuova sede esistono già. Questo abbrevia il percorso per un operatore idoneo ma non sostituisce la sua procedura.

Sicurezza antincendio: il 14 novembre 2022, l'ufficio antincendio, pericoli e protezione civile della città ha effettuato un'ispezione preventiva antincendio. Tutti i difetti identificati sono stati rimediati e verificati; con lettera datata 13 novembre 2023 l'autorità ha chiuso la questione. Ciascuno dei due livelli ha un'uscita di emergenza segnalata che conduce all'esterno.

Nel 2017 un grave incendio ha danneggiato l'edificio. L'edificio e gli interni sono stati successivamente completamente restaurati, finanziati e gestiti dalla società allora operativa. Grandi parti della struttura sono quindi più recenti di quanto l'anno di costruzione suggerisca.

Una perizia di mercato del 2018 ha rilevato crepe nella facciata agli angoli nord-est e sud-est dell'edificio e le ha classificate come crepe di assestamento. Questo non è mai stato ulteriormente indagato: nessuna apertura di elementi costruttivi, nessun monitoraggio delle crepe, nessuna valutazione strutturale. Se la muratura stessa sia interessata, o se si tratti di danni all'intonaco esterno, rimane irrisolto fino ad oggi. La parte venditrice considera probabile un danno all'intonaco basandosi sull'aspetto esteriore ma non lo garantisce espressamente. I potenziali acquirenti possono far ispezionare gli angoli prima dell'acquisto, a proprie spese, dal proprio perito.

La stessa perizia elencava arretrati di manutenzione, inclusi il tetto piano e le finestre e le scale. Tale elenco risale a otto anni fa e non riflette la condizione attuale. Sarà fornito a seri potenziali acquirenti su richiesta, insieme alla prova dei lavori eseguiti da allora.

Cifre, la loro origine e i limiti della dichiarazione

L'immobile sarà consegnato libero da qualsiasi contratto di locazione o affitto. Più recentemente l'edificio è stato affittato per €4.000 netti a freddo al mese. Tale affitto non è stato deliberatamente aumentato perché una delle due parti proprietarie era anche l'inquilino. Non è quindi un valore di mercato.

La perizia di mercato del 2018 ha applicato un canone di mercato di €8,20/mq per l'area. Su 576 mq ciò ammonta a circa €4.720 al mese, o circa €56.600 all'anno. Rispetto al prezzo di acquisto di €848.000, ciò si traduce in un rendimento lordo di circa il 6,7 per cento — prima dei costi, senza considerare la vacanza o i costi di gestione, e senza tenere conto degli sviluppi dei prezzi dal 2018. Questa è una cifra aritmetica da una perizia di otto anni fa, non una previsione e non un attributo garantito.

La parte venditrice considera un canone di locazione di €8.000 al mese tipico per il settore per un immobile di questo tipo. Questa è una valutazione pratica, non supportata da dati comparativi, e si riferisce a un contratto di locazione con un'attività in corso.

Energia, gas, acqua ed elettricità attualmente ammontano a €1.940 al mese tramite le aziende municipalizzate di Villingen-Schwenningen. Il consumo più recente ammontava a circa 85.500 kWh di gas naturale e circa 19.800 kWh di elettricità all'anno; il rendiconto annuale è disponibile. Sulla base dell'esperienza dell'operatore, l'attività può essere gestita con due persone — una cifra dalla pratica passata, non una metrica aziendale verificata.

Angaben & Hinweise

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

FORNITORE E MANDANTE

FREITAG® Immobilien GmbH. Con licenza ai sensi del § 34c GewO (Legge tedesca sul commercio), autorità di vigilanza IHK für München und Oberbayern. La commercializzazione avviene sulla base di un accordo di agenzia scritto con la parte venditrice.

COMMISSION

Commissione dell'acquirente fino al 5,95% IVA inclusa del prezzo di acquisto (5% più 19% IVA), secondo l'accordo di agenzia. La commissione è maturata e dovuta al momento della notarizzazione del contratto di acquisto.

CERTIFICATO ENERGETICO (§ 87 GEG)

Certificato di consumo energetico per edifici non residenziali, rilasciato il 19.04.2024, valido fino al 18.04.2034, numero di registrazione BW-2024-005055151. Categoria edificio alberghi/pensioni. Consumo energetico finale, riscaldamento 141,8 kWh/(m²·a) incl. acqua calda; consumo energetico finale, elettricità 34,4 kWh/(m²·a); vettore energetico primario gas naturale classe E per riscaldamento e acqua calda; consumo energetico primario 217,8 kWh/(m²·a); emissioni di gas serra 53,3 kg CO₂ equivalente; anno del generatore di calore 2007. Per gli edifici non residenziali non è indicata una classe di efficienza energetica.

INFORMAZIONI SULL'ECONOMIA E SULLO STATO DEI PERMESSI

I dati di affitto, locazione e rendimento indicati sono cifre aritmetiche di una valutazione di mercato del 2018, o stime della parte venditrice. Non sono una previsione, non un attributo garantito e non una promessa di rendimenti futuri. Le dichiarazioni sullo stato dei permessi non costituiscono una garanzia che un uso specifico possa essere continuato da un nuovo operatore senza una propria procedura.

LEGGE ANTIRICICLAGGIO (GWG)

In quanto parte obbligata ai sensi del § 2 (1) n. 14 GwG, siamo legalmente tenuti a verificare l'identità del partner contrattuale e, se del caso, dei titolari effettivi prima di concludere un accordo di agenzia (presentazione di un documento d'identità ufficiale con foto).

PROTEZIONE DEI DATI

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 informativa sulla privacy.

RESPONSABILITÀ E ACCURATEZZA DELLE INFORMAZIONI

Tutte le informazioni si basano su dichiarazioni della parte venditrice e su documenti disponibili. I dati sulle superfici del piano architettonico datato 25.08.2006 sono cifre lorde senza detrazioni e cifre approssimative da verificare in loco. Non si assume alcuna responsabilità per l'accuratezza o la completezza. Salvo vendita precedente ed errore. Questo annuncio non è un'offerta contrattuale e non sostituisce una due diligence indipendente da parte di acquirenti, periti e consulenti.

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

FREITAG® Immobilien GmbH

info@freitag.immobilien · www.freitag.immobilien