



EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

A location you on ne peut tout simplement pas
construire deux fois

Auf einen Blick

Bâtiment commercial indépendant sur 1 064 m² de terrain propre, 576 m² de surface locative, exploité en continu depuis 1991 comme club sauna FKK et lieu de prostitution.

TYPE DE PROPRIÉTÉ

Bâtiment commercial indépendant

LAND

1 064 m² · parcelle 6431/3

ANNÉE DE CONSTRUCTION

1980 · extensions 1994 & 2012

CONSOMMATION DE CHALEUR

141.8 kWh/(m²·a)

SURFACE LOCATIVE

576 m² (575,59 m² selon la norme gif)

ROOMS

9 pièces · 7 avec salle de bain/WC attenante

ENERGY

Certificat de consommation · chaleur 141.8 ·

LOCATION

78056 Villingen-Schwenningen, Allemagne

Pas un bien commercial.

Ce bâtiment est exploité sans interruption depuis 1991 comme club sauna FKK et lieu de prostitution — 35 ans au même endroit. L'agencement, l'infrastructure technique et l'aménagement ont évolué au fil des ans spécifiquement autour de cet usage. Quiconque connaît l'industrie sait ce que signifie un emplacement établi avec cette histoire.

La propriété est à vendre. Elle est disponible immédiatement et sera remise libre de tout contrat de bail ou de location. Un acheteur peut l'exploiter lui-même, la louer ou établir un autre concept commercial. La location à un opérateur approprié est possible et explicitement bienvenue.

Un nouvel emplacement dans cette industrie n'est plus créé sur la planche à dessin aujourd'hui. Il nécessite un terrain dans une zone commerciale sans voisins résidentiels, une autorité de construction qui soutient l'utilisation en vertu du droit de l'urbanisme, des pièces qui répondent aux exigences minimales de la loi sur la protection des prostituées (Prostituiertenschutzgesetz), et une protection incendie qui résiste à l'inspection. Tout cela existe ici et fonctionne depuis des décennies.

Le terrain est en retrait de la rue. Il est accessible par sa propre allée ; la cour dispose de huit places de parking extérieures plus deux places de garage au sous-sol. Personne ne peut voir depuis la rue qui vient et qui va. La discrétion ici n'est pas une phrase de brochure mais une conséquence de l'agencement.

Le chemin du client est bien établi : entrée par le parking, escaliers menant à la réception, puis au vestiaire. De là, deux directions s'ouvrent — au même niveau vers les sept chambres, ou par l'escalier en marbre vers la salle du club avec le bar. La salle du club est le centre du niveau inférieur, reliant le bain à remous, les douches, la cour, la salle de cinéma, la salle des miroirs et l'espace extérieur.

Aucune portée vérifiable ni chiffre de visiteurs ne sont revendiqués ici. Quiconque achète ou loue sérieusement se verra présenter les documents opérationnels existants dans le cadre de la diligence raisonnable.

Ausgewählte Impressionen



Ce qu'une nouvelle construction devrait encore créer.

Les chambres, les sanitaires, le sauna, le bain à remous, le bar, le cinéma, la salle de relaxation et la salle des miroirs existent déjà et ont fait leurs preuves en exploitation. Après l'incendie majeur de 2017, le bâtiment et l'intérieur ont été entièrement restaurés ; la cour couverte et la technologie de piscine renouvelée datent de la même période.

Ce qui est transférable — et ce qui ne l'est pas

Une demande de permis de construire selon le § 49 LBO datée du 25 août 2006 existe pour le bâtiment (architecte Felice Pastorino, Villingen-Schwenningen, numéro de projet 2629, changement d'affectation d'une salle de contact en salle d'hospitalité et extension d'une voie d'évacuation). L'utilisation hôtelière à cet endroit est donc une procédure déjà achevée, et non une simple déclaration d'intention.

En revanche, l'autorisation au titre du § 12 de la loi sur la protection des prostituées n'est pas un attribut de la propriété. Elle est délivrée à la personne ou à l'entreprise exploitante, liée à un concept commercial spécifique et à des installations structurelles spécifiques. Un nouvel exploitant a donc besoin de sa propre autorisation avec son propre concept commercial et sa propre vérification de fiabilité. Dans le Bade-Wurtemberg, l'autorité administrative inférieure compétente est la ville de Villingen-Schwenningen. Les obligations d'autorisation et de déclaration en vertu du droit de l'hôtellerie, du commerce, de la construction et de la protection contre les immissions restent inchangées.

L'avantage du bâtiment réside précisément ici : les prérequis structurels sur lesquels une procédure d'autorisation dans un nouvel emplacement repose généralement existent déjà. Cela raccourcit le chemin pour un exploitant approprié, mais ne remplace pas sa propre procédure.

Sécurité incendie : le 14 novembre 2022, le service municipal des incendies, des risques et de la protection civile a effectué une inspection de prévention des incendies. Tous les défauts identifiés ont été corrigés et vérifiés ; par lettre datée du 13 novembre 2023, l'autorité a clos le dossier. Chacun des deux niveaux dispose d'une sortie de secours marquée menant à l'extérieur.

En 2017, un incendie majeur a endommagé le bâtiment. Le bâtiment et l'intérieur ont été ensuite entièrement restaurés, financés et gérés par la société d'exploitation de l'époque. De grandes parties de la structure sont donc plus récentes que ne le suggère l'année de construction.

Une expertise de valeur vénale de 2018 a relevé des fissures dans la façade aux angles nord-est et sud-est du bâtiment et les a classées comme fissures de tassement. Cela n'a jamais été approfondi : pas d'ouverture d'éléments de construction, pas de surveillance des fissures, pas d'évaluation structurelle. Que la maçonnerie elle-même soit affectée, ou qu'il s'agisse de dommages à l'enduit extérieur, reste non résolu à ce jour. Le vendeur considère les dommages au plâtre comme probables sur la base de l'apparence extérieure, mais ne le garantit expressément pas. Les acheteurs potentiels peuvent faire inspecter les angles avant l'achat, à leurs propres frais, par leur propre expert.

La même expertise a répertorié des retards de maintenance, notamment sur le toit plat et sur les fenêtres et les escaliers. Cette liste a huit ans et ne reflète pas l'état actuel. Elle sera fournie aux acheteurs potentiels sérieux sur demande, accompagnée des preuves des travaux effectués depuis.

Chiffres, leur origine et les limites de l'affirmation

La propriété sera remise libre de tout contrat de location ou de bail. Le bâtiment était dernièrement loué 4 000 € net hors charges par mois. Ce loyer n'a délibérément pas été augmenté car l'une des deux parties propriétaires était également le locataire. Il ne s'agit donc pas d'une valeur marchande.

L'expertise de valeur vénale de 2018 a appliqué un loyer conforme au marché de 8,20 €/m² pour la zone. Sur 576 m², cela représente environ 4 720 € par mois, soit environ 56 600 € par an. Par rapport au prix d'achat de 848 000 €, cela représente un rendement brut d'environ 6,7 % — avant frais, sans tenir compte de la vacance ou des frais de gestion, et sans tenir compte de l'évolution des prix depuis 2018. Il s'agit d'un chiffre arithmétique issu d'une expertise vieille de huit ans, non d'une prévision et non d'un attribut garanti.

Le vendeur considère qu'un loyer de 8 000 € par mois est typique pour l'industrie pour une propriété de ce type. Il s'agit d'une évaluation pratique, non étayée par des données comparatives, et se réfère à un bail avec une exploitation en cours.

L'énergie, le gaz, l'eau et l'électricité s'élèvent actuellement à 1 940 € par mois via les services municipaux de Villingen-Schwenningen. La consommation s'élevait dernièrement à environ 85 500 kWh de gaz naturel et environ 19 800 kWh d'électricité par an ; le relevé annuel est disponible. Selon l'expérience de l'exploitant, l'entreprise peut être gérée par deux personnes — un chiffre issu de la pratique passée, non une métrique commerciale audité.

Angaben & Hinweise

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

FOURNISSEUR & MANDANT

FREITAG® Immobilien GmbH. Agréé selon le § 34c GewO (Règlement allemand sur le commerce), autorité de surveillance IHK für München und Oberbayern. La commercialisation s'effectue sur la base d'un accord d'agence écrit avec le vendeur.

COMMISSION

Commission de l'acheteur jusqu'à 5,95% TTC du prix d'achat (5% plus 19% de TVA), selon l'accord d'agence. La commission est due et payable à la notariatisation de l'accord d'achat.

CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE (§ 87 GEG)

Certificat de consommation énergétique pour bâtiments non résidentiels, délivré le 19.04.2024, valable jusqu'au 18.04.2034, numéro d'enregistrement BW-2024-005055151. Catégorie de bâtiment hôtels/pensions. Consommation finale d'énergie, chaleur 141.8 kWh/(m²·a) incl. eau chaude ; consommation finale d'énergie, électricité 34.4 kWh/(m²·a) ; principal vecteur d'énergie gaz naturel classe E pour le chauffage et l'eau chaude ; consommation d'énergie primaire 217.8 kWh/(m²·a) ; émissions de CO₂ équivalent/(m²·a). Année de construction selon le certificat énergétique 1984, année du générateur de chaleur 2007. Une classe d'efficacité énergétique n'est pas indiquée pour les bâtiments non résidentiels.

INFORMATIONS SUR L'ÉCONOMIE ET LE STATUT DES PERMIS

Les chiffres de loyer, de bail et de rendement indiqués sont des chiffres arithmétiques issus d'une évaluation de la valeur marchande de 2018, ou des estimations du vendeur. Ils ne constituent pas une prévision, un attribut garanti ou une promesse de rendements futurs. Les déclarations concernant le statut des permis ne constituent pas une assurance qu'une utilisation spécifique peut être poursuivie par un nouvel exploitant sans sa propre procédure.

LOI ANTI-BLANCHIMENT (GWG)

En tant que partie assujettie en vertu du § 2 (1) n° 14 GwG, nous sommes légalement tenus de vérifier l'identité du partenaire contractuel et, le cas échéant, des bénéficiaires effectifs avant de conclure un accord d'agence (présentation d'une pièce d'identité officielle avec photo).

PROTECTION DES DONNÉES

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 politique de confidentialité.

RESPONSABILITÉ & EXACTITUDE DES INFORMATIONS

Toutes les informations sont basées sur les déclarations du vendeur et sur les documents disponibles. Les chiffres de surface issus du plan architectural daté du 25.08.2006 sont des chiffres bruts sans déduction et des chiffres approximatifs à vérifier sur place. Aucune responsabilité n'est assumée quant à l'exactitude ou l'exhaustivité. Sous réserve de vente préalable et d'erreur. Cette annonce n'est pas une offre contractuelle et ne remplace pas une diligence raisonnable indépendante de la part des acheteurs, experts et conseillers.

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

FREITAG® Immobilien GmbH

info@freitag.immobilien · www.freitag.immobilien