



EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

A location you kan eenvoudigweg niet twee keer bouwen

Auf einen Blick

Vrijstaand commercieel gebouw op 1.064 m² eigen grond, 576 m² verhuurbaar oppervlak, sinds 1991 onafgebroken geëxploiteerd als FKK-saunaclub en prostitutiegelegenheid.

TYPE OBJECT

Vrijstaand bedrijfspand

LAND

1.064 m² · perceel 6431/3

BOUWJAAR

1980 · uitbreidingen 1994 & 2012

WARMTEVERBRUIK

141.8 kWh/(m²·a)

VERHUURBAAR OPPERVLAKE

576 m² (575,59 m² volgens gif-norm)

ROOMS

9 kamers · 7 met eigen badkamer/WC

ENERGY

Verbruikscertificaat · warmte 141.8 · elektriciteit 34.4

LOCATION

78056 Villingen-Schwenningen, Duitsland

Geen gewoon commercieel pand.

Dit gebouw wordt sinds 1991 ononderbroken geëxploiteerd als FKK-saunaclub en prostitutiegelegenheid — 35 jaar op dezelfde locatie. Indeling, technische infrastructuur en inrichting zijn in de loop der jaren specifiek rond dit gebruik gegroeid. Iedereen die de branche kent, weet wat een gevestigde locatie met deze geschiedenis betekent.

Het pand wordt verkocht. Het is per direct beschikbaar en wordt vrij van huur- of pachtovereenkomsten opgeleverd. Een koper kan het zelf exploiteren, verhuren of een ander commercieel concept opzetten. Verhuur aan een geschikte exploitant is mogelijk en expliciet welkom.

Een nieuwe locatie in deze branche wordt tegenwoordig niet meer op de tekentafel gecreëerd. Het vereist een perceel in een bedrijfszone zonder woonbuurt, een bouwtoezicht dat het gebruik planologisch ondersteunt, ruimtes die voldoen aan de minimumvereisten van de Prostitutiebeschermingswet (Prostituiertenschutzgesetz), en brandbeveiliging die een inspectie doorstaat. Dit alles is hier aanwezig en functioneert al decennia.

Het perceel ligt terug achter de straat. Het is bereikbaar via een eigen oprit; de binnenplaats heeft acht open parkeerplaatsen plus twee garageplaatsen in het souterrain. Niemand kan vanaf de straat zien wie er komt en gaat. Discretie is hier geen brochurefrase, maar een gevolg van de indeling.

Het pad van de gast is goed ingeburgerd: toegang via de parkeerplaats, trap naar de receptie, door naar de kleedkamer. Vanaf daar openen zich twee richtingen — op hetzelfde niveau naar de zeven kamers, of via de marmeren trap naar de clubruimte met de bar. De clubruimte is het knooppunt van de benedenverdieping en verbindt de whirlpool, douches, binnenplaats, bioscoopzaal, spiegelzaal en buitenruimte.

Er worden hier geen verifieerbare bereik- of bezoekersaantallen geclaimd. Iedereen die serieus koopt of huurt, krijgt de bestaande operationele documenten te zien als onderdeel van de due diligence.

Ausgewählte Impressionen



Wat een nieuwbouw nog zou moeten creëren.

Kamers, sanitaire ruimtes, sauna, whirlpool, bar, bioscoop, ontspanningsruimte en spiegel- kamer bestaan al en zijn bewezen in gebruik. Na de grote brand in 2017 zijn het gebouw en het interieur volledig gerestaureerd; de overdekte binnenplaats en de vernieuwde zwembadtechniek dateren uit dezelfde periode.

Wat overgaat — en wat niet

Een bouwaanvraag volgens § 49 LBO van 25 augustus 2006 bestaat voor het gebouw (architect Felice Pastorino, Villingen-Schwenningen, projectnummer 2629, functiewijziging van een contactruimte naar een horecaruimte en uitbreiding van een vluchtroute). Horecagebruik op deze locatie is dus een reeds afgeronde procedure, geen louter intentieverklaring.

De vergunning op grond van § 12 van de Prostituiertenschutzgesetz (Prostitutiebeschermingswet) is daarentegen geen eigenschap van het pand. Deze wordt afgegeven aan de exploitant of het bedrijf, gebonden aan een specifiek bedrijfsconcept en specifieke bouwkundige voorzieningen. Een nieuwe exploitant heeft daarom een eigen vergunning nodig met een eigen bedrijfsconcept en een eigen betrouwbaarheidscontrole. In Baden-Württemberg is de verantwoordelijke lagere administratieve autoriteit de stad Villingen-Schwenningen. Vergunnings- en meldingsplichten onder horeca-, handels-, bouw- en immissiebeheersingsrecht blijven onaangetast.

Het voordeel van het gebouw ligt precies hierin: de bouwkundige voorwaarden waarvan een vergunningsprocedure op een nieuwe locatie doorgaans afhangt, bestaan al. Dit verkort de weg voor een geschikte exploitant, maar vervangt niet de eigen procedure.

Brandveiligheid: op 14 november 2022 heeft het brand-, gevaren- en civiele beschermingsbureau van de stad een brandpreventie-inspectie uitgevoerd. Alle geconstateerde gebreken zijn verholpen en geverifieerd; per brief van 13 november 2023 heeft de autoriteit de zaak afgesloten. Elk van de twee verdiepingen heeft een gemarkeerde nooduitgang naar buiten.

In 2017 heeft een grote brand het gebouw beschadigd. Het gebouw en het interieur zijn vervolgens volledig gerestaureerd, gefinancierd en beheerd door de toenmalige exploitatiemaatschappij. Grote delen van de constructie zijn daarom nieuwer dan het bouwjaar suggereert.

Een taxatie van de marktwaarde uit 2018 vermeldde scheuren in de gevel op de noordoost- en zuidoosthoeken van het gebouw en classificeerde deze als zettingsscheuren. Dit is nooit verder onderzocht: geen opening van bouwelementen, geen scheurmonitoring, geen bouwkundige beoordeling. Of het metselwerk zelf is aangetast, of dat het schade aan het buitenstucwerk betreft, blijft tot op heden onopgelost. De verkopende partij acht op basis van het uiterlijk stucwerkschade waarschijnlijk, maar garandeert dit uitdrukkelijk niet. Potentiële kopers kunnen de hoeken vóór aankoop op eigen kosten laten inspecteren door een eigen deskundige.

Dezelfde taxatie vermeldde achterstallig onderhoud, onder andere aan het platte dak en aan ramen en trappenhuizen. Die lijst is acht jaar oud en geeft niet de huidige staat weer. Deze wordt op verzoek aan serieuze potentiële kopers verstrekt, samen met bewijs van de sindsdien uitgevoerde werkzaamheden.

Cijfers, hun herkomst en de grenzen van de verklaring

Het pand wordt vrij van huur- of pachtovereenkomsten opgeleverd. Meest recentelijk werd het gebouw verhuurd voor €4.000 netto koud per maand. Die huurprijs werd bewust niet verhoogd omdat een van de twee eigenaarspartijen ook de huurder was. Het is daarom geen marktwaarde.

De marktwaardetaxatie uit 2018 hanteerde een marktconforme huurprijs van €8,20/m² voor de omgeving. Over 576 m² komt dat neer op ongeveer €4.720 per maand, of ongeveer €56.600 per jaar. Relatief ten opzichte van de aankoopprijs van €848.000, komt dat neer op een bruto rendement van ongeveer 6,7 procent — vóór kosten, zonder rekening te houden met leegstand of beheerkosten, en zonder rekening te houden met prijsontwikkelingen sinds 2018. Dit is een rekenkundig cijfer uit een acht jaar oude taxatie, geen prognose en geen gegarandeerde eigenschap.

De verkopende partij acht een huurprijs van €8.000 per maand typisch voor de branche voor een pand van dit type. Dit is een praktische inschatting, niet ondersteund door vergelijkende gegevens, en verwijst naar een huurovereenkomst met een lopende exploitatie.

Energie, gas, water en elektriciteit bedragen momenteel €1.940 per maand via de gemeentelijke nutsbedrijven van Villingen-Schwenningen. Het verbruik bedroeg meest recentelijk ongeveer 85.500 kWh aardgas en ongeveer 19.800 kWh elektriciteit per jaar; de jaarafrekening is beschikbaar. Op basis van de ervaring van de exploitant kan het bedrijf worden gerund met twee personen — een cijfer uit de praktijk, geen gecontroleerde bedrijfsprestatie-indicator.

Angaben & Hinweise

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

AANBIEDER & OPDRACHTGEVER

FREITAG® Immobilien GmbH. Erkend volgens § 34c GewO (Duitse Handelsverordening), toezichthoudende autoriteit IHK für München und Oberbayern. Marketing vindt plaats op basis van een schriftelijke bemiddelingsovereenkomst met de verkopende partij.

COMMISSION

Koperscourtage van maximaal 5,95% inclusief btw van de koopprijs (5% plus 19% btw), conform de bemiddelingsovereenkomst. De courtage is verdiend en verschuldigd bij notariële vastlegging van de koopovereenkomst.

ENERGIECERTIFICAAT (§ 87 GEG)

Energieverbruikscertificaat voor niet-residentiële gebouwen, afgegeven 19.04.2024, geldig tot 18.04.2034, registratienummer BW-2024-005055151. Gebouwcategorie hotels/pensions. Eindenergieverbruik, warmte 141,8 kWh/(m²·a) inclusief warm water; eindenergieverbruik, elektriciteit 34,4 kWh/(m²·a); primaire energiedrager aardgas klasse E voor verwarming en warm water; primair energieverbruik 217,8 kWh/(m²·a); broeikasgasemissies 53,3 kg CO₂-equivalent/(m²·a). Bouwjaar 2007. Een energie-efficiëntieklasse wordt niet weergegeven voor niet-residentiële gebouwen.

INFORMATIE OVER ECONOMIE EN VERGUNNINGSTATUS

De vermelde huur-, pacht- en opbrengstcijfers zijn rekenkundige cijfers uit een marktwaardebepaling uit 2018, of inschattingen door de verkopende partij. Ze zijn geen prognose, geen gegarandeerde eigenschap en geen belofte van toekomstige rendementen. Uitspraken over de vergunningstatus vormen geen garantie dat een specifiek gebruik door een nieuwe exploitant kan worden voortgezet zonder een eigen procedure.

WET TER VOORKOMING VAN WITWASSEN EN FINANCIERING VAN TERRORISME (GWG)

Als verplichte partij volgens § 2 (1) nr. 14 GWG zijn wij wettelijk verplicht de identiteit van de contractpartner en, indien van toepassing, uiteindelijk begunstigen te verifiëren voordat een bemiddelingsovereenkomst wordt gesloten (overlegging van een officieel identiteitsbewijs met foto).

GEGEVENSBESCHERMING

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 privacybeleid.

AANSPRAKELIJKHEID & JUISTHEID VAN INFORMATIE

Alle informatie is gebaseerd op verklaringen van de verkopende partij en op beschikbare documenten. Oppervlaktecijfers uit de architectonische plattegrond van 25.08.2006 zijn bruto cijfers zonder aftrek en benaderende cijfers die ter plaatse moeten worden geverifieerd. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard voor juistheid of volledigheid. Onder voorbehoud van tussentijdse verkoop en fouten. Deze aanbieding is geen contractueel aanbod en vervangt geen onafhankelijk due diligence door kopers, taxateurs en adviseurs.

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

FREITAG® Immobilien GmbH

info@freitag.immobilien · www.freitag.immobilien