



EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

A location you iki kez in_a ediler

Auf einen Blick

1.064 m² arsa üzerinde müstakil ticari bina, 576 m² kiralanabilir alan, 1991'den beri sürekli i_letilmektedir.

MÜLK T0P0

Müstakil ticari bina

LAND

1.064 m² · parsel 6431/3

YAPIM YILI

1980 · eklemeler 1994 & 2012

ISI TÜKET0M0

141.8 kWh/(m²·a)

K0RALANAB0L0R ALAN

576 m² (gif standardına göre 575,59 m²)

ROOMS

9 oda · 7'si ebeveyn banyolu/WC'li

ENERGY

Tüketim belgesi · 1s1 141.8 · elektrik 34

LOCAT0ON

78056 Villingen-Schwenningen, Almanya

Sıradan bir ticari mülk.

Bu bina, 1991'den beri kesintisiz olarak bir FKK sauna kulübü ve fuhu_yeri olarak i_Düzen, teknik altyapı ve donanım, bu yıllar boyunca özellikle bu kullanım etrafında geçmi_e sahip köklü bir konumun ne anlama geldi ini bilir.

Mülk satılmaktadır. Hemen teslim edilebilir ve herhangi bir kira veya kiralama sözleşmedevredilecektir. Bir alıcı, kendisi i_letebilir, kiralayabilir veya ba_ka bir ticari kons kiralanması mümkündür ve açıkça memnuniyetle kar_ılanır.

Bu sektörde yeni bir konum günümüzde artık çizim tahtasında olu_turulmuyor. Konut bir arsaya, kullanımda imar hukuku açısından destekleyen bir yapı denetim kurumu (Prostituiertenschutzgesetz) minimum gereksinimlerini kar_ılayan odalara ve denetim ihtiyaç duyar. Tüm bunlar burada mevcuttur ve onlarca yıldır i_lemektedir.

Arsa, caddenin gerisinde yer almaktadır. Kendi özel yoluyla ula_ılır; avluda sekiz a garaj yeri bulunmaktadır. Kimse caddeden kimin gelip gitti ini göremez. Buradaki giz sonucudur.

Misafirin yolu iyi belirlenmiştir: otopark alanından giri_, resepsiyona çıkan merdive Oradan iki yön açılır — aynı seviyede yedi odaya veya mermer merdivenlerden bara katın merkezidir, jakuzi, du_lar, avlu, sinema odası, aynalı oda ve d1_ alanı birbir

Burada do rulanabilir eri_im veya ziyaretçi sayıları iddia edilmemektedir. Ciddi bir herkese, durum tespiti (due diligence) kapsamında mevcut i_letme belgeleri gösteril

Ausgewählte Impressionen



Yeni bir yapının hala olu_turması ge

Odalar, sıhhi alanlar, sauna, jakuzi, bar, sinema, dinlenme odası ve ayna odası kanıtlanmı_tır. 2017'deki büyük yangından sonra, bina ve iç mekan tamamen yeniden yenilenen havuz teknolojisi aynı döneme aittir.

Neler devredilir — ve neler devredilmez

Bina için 25 A ustos 2006 tarihli § 49 LBO kapsamında bir in_aat ba_vurusu (m Villingen-Schwenningen, proje numarası 2629, bir temas odası'nın bir konaklama kaçış_yolunun uzatılması) mevcuttur. Bu nedenle, bu konumdaki konaklama kullanıma hazır ve il, zaten tamamlanmış bir prosedürdür.

Buna karşılık, Fuhu_Yapan Ki_ilerin Korunması Yasası'nın (Prostituiertenschutzgesetz) verilen izin, mülkün bir özelliği değildir. O_letmeci ki_ye veya _irkete verilir, belediye tesislerine bağlıdır. Bu nedenle yeni bir i_letmecinin kendi i_konsepti ve kendi gereksinimleri ihtiyacı vardır. Baden-Württemberg'de sorumlu alt idari makam Villingen-Schwenningen in_aat ve emisyon kontrol yasaları kapsamında izin ve bildirim yükümlülüklerini düzenler.

Binanın avantajı tam da buradadır: yeni bir konumda izin prosedürünün tipik olarak uzun ve pahalı olduğu, zaten mevcuttur. Bu, uygun bir i_letmeci için yolu kısaltır ancak kendi prosedürünü takip etmeyi gerektirir.

Yangın güvenliği: 14 Kasım 2022 tarihinde, _ehrin yangın, tehlike ve sivil savunma departmanı tarafından gerçekleştirildi. Tespit edilen tüm kusurlar giderildi ve doğrulandı; 13 Kasım 2022 tarihinde konuyu kapattı. Oki katının her birinde dışarıya açılan i_aretli bir acil çıkış_ bu nedenle binanın güvenliğini sağlar.

2017 yılında büyük bir yangın binaya zarar verdi. Bina ve iç mekan daha sonra i_letmeci _irket tarafından finanse edildi ve yönetildi. Bu nedenle yapının büyük bir kısmı yeniden inşa edildi ve gösterdiğiinden daha yenidir.

2018 tarihli bir piyasa değerlendirmesi, binanın kuzeydoğu ve güneydoğu kısımlarında yapısal sorunlar olduğunu belirtmiş ve bunları oturma çatlakları olarak sınıflandırmıştır. Bu sorunların çözümü için ara_tırılmamıştır: yapı elemanlarının açılması, çatlak izleme, yapısal değerlendirme ve onarım çalışmaları kendisinin mi etkilendiği, yoksa dış_sıvadaki bir hasar mı oldu u bugüne kadar görünüş_e dayanarak sıva hasarının olası görülmektedir ancak bunu açıkça garanti altına almadan önce, kendi masraflarıyla, kendi eksperleri tarafından kö_elleri ile kontrol edilecektir.

Aynı değerlendirme, düz çatı, pencereler ve merdivenler dahil olmak üzere bakıldığında sekiz yıldır ve mevcut durumu yansıtmamaktadır. Ciddi potansiyel alıcılara yapılacak işlerin kanıtlarıyla birlikte sağlanacaktır.

Rakamlar, kökenleri ve ifadenin sınırları

Mülk, herhangi bir kira veya kiralama sözleşmesinden ayrılmı olarak devredilebilir. Bu mülk, 4.000 € soğuk kira ile kiralanmıştır. Bu kira bilerek artırılmadı çünkü iki mal sahibi kiracıydı. Bu nedenle bir piyasa değeri de ildir.

2018 piyasa değeri de erlendirmesi, bölge için piyasa standardı olarak 8,20 €/m² üzerinden bu, yaklaşık aylık 4.720 € veya yıllık yaklaşık 56.600 €'ya denk gelir. göre, bu, maliyetler öncesi, boşluk veya yönetim maliyetleri dikkate alınmadan gelirlerini hesaba katmadan yaklaşık %6,7 brüt getiriye tekabül eder. Bu, sergilenen aritmetik bir rakamdır, bir tahmin veya garantili bir özellik de ildir.

Satıcı tarafı, bu tür bir mülk için sektörde aylık 8.000 €'luk bir kirayı tipik olarak karşılaştıran verilerle desteklenmeyen pratik bir de erlendirmedir ve devam eden kiralama ifade eder.

Enerji, gaz, su ve elektrik konusunda Villingen-Schwenningen belediye hizmetleri tarafından tutarındadır. Tüketim en son yıllık yaklaşık 85.500 kWh doğalgaz ve yaklaşık 10.000 kWh elektrik gerçektir; yıllık beyanname mevcuttur. Oletmecinin deneyimine göre, iletkenlik uygulamadan elde edilen bir rakamdır, denetlenmiş bir ölçü de ildir.

Angaben & Hinweise

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

SA LAYICI VE ANA TEMSÖLCÜ

FREITAG® Immobilien GmbH. § 34c GewO (Alman Ticaret Yönetmeli i Yasası) uyarınca lisanslı
und Oberbayern'dir. Pazarlama satıcı tarafından yapılan yazılı bir acentelik sözleşmesi temel

COMMÖSSION

Acentelik sözleşmesi uyarınca, alıcı komisyonu satın alma fiyatının KDV dahil %5,95'ine kad
alma sözleşmesinin noter tasdiki üzerine kazanılır ve ödenir.

ENERJİ SERTİFİKASI (§ 87 GEG)

Konut d1_1 binalar için enerji tüketim sertifikası, düzenlenme tarihi 19.04.2024, geçerlilik tari
BW-2024-005055151. Bina kategorisi oteller/misafirhaneler. Nihai enerji tüketimi, 1s1 141,8 kW
elektrik 34,4 kWh/(m²·a); birincil enerji tüketimi ve sıcak su için doğalgaz s1n1f1 E
sera gazı emisyonları 53,3 kg CO₂e/(m²·a). Enerji sertifikasına göre inaat yılı 1984,
binalar için enerji verimlilik s1n1f1 gösterilmemiştir.

EKONOMİ VE ÖZÜN DURUMU HAKKINDA BİLGİLER

Belirtilen kira, kiralama ve getiri rakamları, 2018 tarihli bir piyasa değeri değerlemesinden ve
edilen aritmetik rakamlardır. Bunlar bir tahmin, garantili bir özellik veya gelecekteki getirileri
beyanlar, belirli bir kullanımdan yeni bir işletmecisi tarafından kendi prosedürleri olmadan devam
etmez.

KARA PARA AKLAMAYI ÖNLEME YASASI (GWG)

§ 2 (1) No. 14 GWG uyarınca yükümlü bir taraf olarak, bir acentelik sözleşmesi imzalamadan ö
durumlarda, gerçek faydalanıcıların kimliğini doğrulamamız yasal olarak gereklidir (resmi fotoğ

VERİ KORUMA

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.

SORUMLULUK VE BİLGİLERİN DOĞRULUĞU

Tüm bilgiler, satıcı tarafından beyanlarına ve mevcut belgelere dayanmaktadır. 25.08.2006 tar
kesinti yapılmamış brüt rakamlar ve yerinde doğrulanması gereken yaklaşık rakamlardır. Doğ
sorumluluk kabul edilmez. Önceden satıcı ve hata hakkı saklıdır. Bu ilan sözleşmesi bir tekl
danımlar tarafından yapılacak bağımsız durum tespiti yerini tutmaz.

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

FREITAG® Immobilien GmbH

info@freitag.immobilien · www.freitag.immobilien