

St. Georgen im Schwarzwald

Profitable investment - Top returns for rented commercial buildings

Property ID: 21060012



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.950.000 EUR • LAND AREA: 4.237 m²

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

At a glance

Property ID	21060012	Purchase Price	1.950.000 EUR
Year of construction	1998	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Total Space	ca. 1.660 m ²
		Condition of property	Well-maintained
		Rentable space	ca. 1660 m ²

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
		Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

The property



Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

The property



Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

The property



Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

The property



Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

The property



Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

The property



Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

The property



Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

The property



Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

The property



Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

A first impression

This commercial property, leased long-term, is situated in a prime, easily accessible location within the industrial park on the outskirts of St. Georgen in the Black Forest, on a 4,327 m² plot. The property comprises two representative production halls, originally built in 1998, an extension added in 2012, and an adjoining administration building with staff facilities. The total commercial usable area is approximately 1,457 m² of production halls constructed of aluminum and steel. The 1998 hall is connected to the 2012 extension via a connecting wing. The extension offers versatile usage options, ranging from storage, offices, logistics, quality assurance, and toolmaking to additional production space. Both production halls are equipped with a crane system, each with a lifting capacity of one ton. The solidly constructed administration area with staff facilities is located in the main building (built in 1998) and comprises approximately 204 m². The commercial building boasts large, bright production halls on the lower level (the property has a slight slope). The halls are accessible from the outside via large roller doors at ground level from the courtyard. The ceiling height of the production hall is approximately 8-9 meters. Office space is located directly adjacent to the production hall, as well as on the ground floor (accessible from the street) and the top floor. One office is located in the entrance area, and another is on a raised mezzanine level, offering an unobstructed view of the production hall through a glass facade. Two additional offices are located on the top floor. The entrance area includes a separate customer restroom and an employee break room. A staircase from the entrance area leads to the basement, providing access to the production hall and ancillary rooms such as the boiler room. The basement also features separate changing rooms with lockers for men and women, as well as separate restrooms for men and women. Ample parking is available for both employees and customers. The commercial building is heated by a gas-fired underfloor heating system with a Viessmann burner. The heating system was replaced in 2020. An energy performance certificate is currently being prepared. The property is reliably leased to a company operating in the plastics technology, tool maintenance, and repair sector. The current net monthly rent for the building (including crane system and transformer station) is €9,000, as per the lease agreement. The tenant pays the utility costs for water, sewage, gas, and electricity directly to the utility companies. This allows for a lucrative return on investment. Our VON POLL IMMOBILIEN team in Villingen-Schwenningen is happy to answer any questions you may have about this property. See for yourself the advantages of this commercial investment opportunity and schedule a personal consultation and viewing appointment with us.

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Details of amenities

- * **Baujahr Hauptgebäude 1998 + Anbau Halle 2012**
 - * **Baukonstruktion:**
Verwaltungsgebäude: Ziegelmauerwerk mit Pfettendach Holz
Halle: Stahl und Alu mit Stahlbinder Trapezblechdach
 - * **Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung, BJ Heizung 2020**
 - * **Krahnanlage in beiden Hallenteilen, mit jeweils 1 Tonne Tragkraft**
 - * **eigene Trafostation, 630 KVA**
 - * **Starkstromanschluss vorhanden**
 - * **Deckenbeleuchtung Produktionshalle aus 1998 in 2020 erneuert**
 - * **feuersicherer Werkzeugraum vorhanden**
 - * **große Garagen-Rolltore**
 - * **Anlieferungshof ebenerdig zur Halle**
 - * **ges. 10 Pkw-Stellplätze beim Haupteingang an der Straße + 4 auf dem Hofgrundstück / Hintereingang**
- Gerne erhalten Sie auf Anfrage eine 360 Grad-Ansicht zu diesem Gewerbegebäude.**

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

All about the location

St. Georgen im Schwarzwald liegt im südlichen Schwarzwald in Baden-Württemberg. Der Ursprung der Stadt geht auf ein Benediktinerkloster zurück. Die Stadt ist nach Villingen-Schwenningen, Donaueschingen und Bad Dürkheim die viertgrößte Gemeinde im Schwarzwald-Baar-Kreis und gilt mit seinen rund 13.000 Einwohnern als wichtiger Wirtschaftsstandort und Erholungsort. Bis in das Oberzentrum Villingen-Schwenningen, Stadtteil Villingen, sind es nur knappe 15 Minuten mit dem Auto.

St. Georgen verfügt dank der Autobahn A 81, der Bundesstraße B 33 und der Schwarzwaldbahn über eine gute straßen- und schienenseitige Anbindung nach Stuttgart, Straßburg (F), Offenburg, Freiburg im Breisgau, Karlsruhe sowie in die Bodenseeregion (Singen, Konstanz) und die Schweiz.

Dieses Gewerbegebäude befindet sich im Gewerbegebiet nahe dem Bahnhof und ist daher bestens zu erreichen.

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$.

Endenergiebedarf für den Strom beträgt $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$.

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nadja Kiefer

Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen

Tel.: +49 7721 - 99 79 940

E-Mail: villingen.schwenningen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com