

St. Georgen im Schwarzwald

# Inversión rentable: Máxima rentabilidad para edificios comerciales en alquiler

Número de propiedad: 21060012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRECIO DE COMPRA: 1.950.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.237 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## De un vistazo

Número de propiedad	21060012	Precio de compra	1.950.000 EUR
Año de construcción	1998	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Espacio total	ca. 1.660 m <sup>2</sup>
		Estado de la propiedad	cuidado
		Superficie alquilable	ca. 1660 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
		Año de construcción según el certificado energético	1998

Número de propiedad: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propiedad



Número de propiedad: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propiedad



Número de propiedad: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propiedad



Número de propiedad: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propiedad



Número de propiedad: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propiedad



Número de propiedad: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propiedad



Número de propiedad: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propiedad



Número de propiedad: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propiedad



Número de propiedad: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propiedad



**Número de propiedad: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald**

## Una primera impresión

Este local comercial, en arrendamiento a largo plazo, se encuentra en una ubicación privilegiada y de fácil acceso dentro del polígono industrial a las afueras de St. Georgen, en la Selva Negra, sobre una parcela de 4.327 m<sup>2</sup>. La propiedad consta de dos naves de producción representativas, construidas originalmente en 1998, una ampliación añadida en 2012 y un edificio administrativo contiguo con instalaciones para el personal. La superficie útil comercial total es de aproximadamente 1.457 m<sup>2</sup> de naves de producción construidas en aluminio y acero. La nave de 1998 está conectada a la ampliación de 2012 mediante un ala de conexión. La ampliación ofrece múltiples opciones de uso, que abarcan desde almacenamiento, oficinas, logística, control de calidad y fabricación de herramientas hasta espacio de producción adicional. Ambas naves de producción están equipadas con un sistema de grúa, cada una con una capacidad de elevación de una tonelada. El área administrativa, de sólida construcción y con instalaciones para el personal, se encuentra en el edificio principal (construido en 1998) y tiene una superficie aproximada de 204 m<sup>2</sup>. El edificio comercial cuenta con naves de producción amplias y luminosas en la planta baja (la propiedad tiene una ligera pendiente). Se accede a las naves desde el exterior a través de grandes puertas enrollables a nivel del suelo desde el patio. La altura del techo de la nave de producción es de aproximadamente 8-9 metros. Las oficinas se ubican junto a la nave de producción, así como en la planta baja (accesible desde la calle) y en la planta superior. Una oficina se encuentra en la entrada y otra en una entreplanta elevada, que ofrece una vista panorámica de la nave de producción a través de una fachada de cristal. Dos oficinas adicionales se encuentran en la planta superior. La entrada incluye un baño independiente para clientes y una sala de descanso para empleados. Una escalera desde la entrada conduce al sótano, que da acceso a la nave de producción y a salas auxiliares como la sala de calderas. El sótano también cuenta con vestuarios separados con taquillas para hombres y mujeres, así como

baños separados para hombres y mujeres. Hay un amplio aparcamiento disponible tanto para empleados como para clientes. El edificio comercial cuenta con calefacción por suelo radiante de gas con quemador Viessmann. El sistema de calefacción se reemplazó en 2020. Actualmente se está tramitando el certificado de eficiencia energética. La propiedad está alquilada a una empresa del sector de la tecnología del plástico, el mantenimiento y la reparación de herramientas. La renta neta mensual actual del edificio (incluyendo el sistema de grúa y la estación transformadora) es de 9.000 €, según el contrato de arrendamiento. El inquilino paga los gastos de agua, alcantarillado, gas y electricidad directamente a las compañías eléctricas. Esto permite una rentabilidad lucrativa. Nuestro equipo de VON POLL IMMOBILIEN en Villingen-Schwenningen estará encantado de responder a cualquier pregunta que tenga sobre esta propiedad. Compruebe usted mismo las ventajas de esta oportunidad de inversión comercial y programe una consulta personal y una visita con nosotros.

**Número de propiedad: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald**

## Detalles de los servicios

- \* 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.

**Número de propiedad: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald**

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Nadja Kiefer

---

Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen

Tel.: +49 7721 - 99 79 940

E-Mail: [villingen.schwenningen@von-poll.com](mailto:villingen.schwenningen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)