

St. Georgen im Schwarzwald

# Investissement rentable - Rendements optimaux pour les immeubles commerciaux locatifs

CODE DU BIEN: 21060012



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

**PRIX D'ACHAT: 1.950.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.237 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>21060012</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>1.950.000 EUR</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1998</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
		<b>Surface total</b>	<b>ca. 1.660 m<sup>2</sup></b>
		<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
		<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 1660 m<sup>2</sup></b>

CODE DU BIEN: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Informations énergétiques

Chauffage

Gaz

Certification  
énergétique

Diagnostic  
énergétique

Année de  
construction selon le  
certificat  
énergétique

1998

CODE DU BIEN: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La propriété



**CODE DU BIEN: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald**

## Une première impression

Ce bien immobilier commercial, loué à long terme, bénéficie d'une situation privilégiée et facilement accessible au sein du parc industriel situé en périphérie de Saint-Georges, en Forêt-Noire, sur un terrain de 4 327 m<sup>2</sup>. Il comprend deux halls de production représentatifs, construits initialement en 1998, une extension ajoutée en 2012, et un bâtiment administratif attenant avec des locaux pour le personnel. La surface utile totale est d'environ 1 457 m<sup>2</sup> de halls de production construits en aluminium et en acier. Le hall de 1998 est relié à l'extension de 2012 par une aile. Cette extension offre de multiples possibilités d'aménagement : stockage, bureaux, logistique, assurance qualité, outillage et espace de production supplémentaire. Les deux halls de production sont équipés d'un pont roulant d'une capacité d'une tonne chacun. Les locaux administratifs, robustes et dotés de locaux pour le personnel, sont situés dans le bâtiment principal (construit en 1998) et couvrent une surface d'environ 204 m<sup>2</sup>. Le bâtiment commercial abrite de vastes halls de production lumineux au niveau inférieur (le terrain est légèrement en pente). Les halls sont accessibles de l'extérieur par de grandes portes sectionnelles au rez-de-chaussée, depuis la cour. La hauteur sous plafond du hall de production est d'environ 8 à 9 mètres. Des bureaux sont situés juste à côté du hall de production, ainsi qu'au rez-de-chaussée (accessible depuis la rue) et au dernier étage. Un bureau se trouve dans le hall d'entrée, et un autre sur une mezzanine surélevée, offrant une vue dégagée sur le hall de production grâce à une façade vitrée. Deux bureaux supplémentaires sont situés au dernier étage. Le hall d'entrée comprend des toilettes séparées pour les clients et une salle de pause pour les employés. Un escalier depuis le hall d'entrée mène au sous-sol, qui donne accès au hall de production et aux locaux annexes, comme la chaufferie. Le sous-sol comprend également des vestiaires séparés avec casiers pour hommes et femmes, ainsi que des toilettes séparées pour hommes et femmes. Un grand parking est disponible pour les employés et les clients. Le bâtiment commercial est chauffé par un système de chauffage au sol au gaz avec un brûleur Viessmann. Le système de chauffage a été remplacé en 2020. Un diagnostic de performance énergétique est en cours d'élaboration. Ce bien est loué à une entreprise spécialisée dans les technologies des plastiques, la maintenance et la réparation d'outillage. Le loyer mensuel net actuel (incluant le pont roulant et le poste de transformation) s'élève à 9 000 €, conformément au bail. Le locataire règle directement les factures d'eau, d'assainissement, de gaz et d'électricité auprès des fournisseurs, ce qui garantit un excellent retour sur investissement. L'équipe de VON POLL IMMOBILIEN à Villingen-Schwenningen se tient à votre disposition pour répondre à toutes vos questions concernant ce bien. Découvrez par vous-même les avantages de cette opportunité d'investissement commercial et prenez rendez-vous pour une consultation personnalisée et une visite.

**CODE DU BIEN: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald**

## **Détails des commodités**

- \* **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.**

**CODE DU BIEN: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald**

## **Plus d'informations**

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.

**CODE DU BIEN: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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