

St. Georgen im Schwarzwald

Κερδοφόρα επένδυση - Κορυφαίες αποδόσεις για ενοικιαζόμενα εμπορικά κτίρια

Αριθμός ακινήτου: 21060012



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.950.000 EUR • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 4.237 m²

Αριθμός ακινήτου: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	21060012	Τιμή αγοράς	1.950.000 EUR
Έτος κατασκευής	1998	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Συνολική έκταση	ca. 1.660 m ²
		Ενοικιάσιμος χώρος	ca. 1660 m ²

Αριθμός ακινήτου: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Αέριο	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1998

Αριθμός ακινήτου: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το εμπορικό ακίνητο, μακροπρόθεσμα μισθωμένο, βρίσκεται σε μια προνομιακή, εύκολα προσβάσιμη τοποθεσία εντός του βιομηχανικού πάρκου στα περίχωρα του St. Georgen στο Μέλανα Δρυμό, σε οικόπεδο 4.327 τ.μ. Το ακίνητο περιλαμβάνει δύο αντιπροσωπευτικές αίθουσες παραγωγής, αρχικά κατασκευασμένες το 1998, μια επέκταση που προστέθηκε το 2012, και ένα παρακείμενο κτίριο διοίκησης με εγκαταστάσεις προσωπικού. Η συνολική εμπορική αξιοποιήσιμη επιφάνεια είναι περίπου 1.457 τ.μ. αιθουσών παραγωγής κατασκευασμένων από αλουμίνιο και χάλυβα. Η αίθουσα του 1998 συνδέεται με την επέκταση του 2012 μέσω μιας συνδετικής πτέρυγας. Η επέκταση προσφέρει ευέλικτες επιλογές χρήσης, που κυμαίνονται από αποθήκευση, γραφεία, logistics, διασφάλιση ποιότητας και κατασκευή εργαλείων έως πρόσθετο χώρο παραγωγής. Και οι δύο αίθουσες παραγωγής είναι εξοπλισμένες με σύστημα γερανού, η καθεμία με ανυψωτική ικανότητα ενός τόνου. Ο στιβαρά κατασκευασμένος χώρος διοίκησης με εγκαταστάσεις προσωπικού βρίσκεται στο κεντρικό κτίριο (κατασκευής 1998) και καλύπτει περίπου 204 τ.μ. Το εμπορικό κτίριο διαθέτει μεγάλες, φωτεινές αίθουσες παραγωγής στο κάτω επίπεδο (το ακίνητο έχει ελαφριά κλίση). Οι αίθουσες είναι προσβάσιμες από έξω μέσω μεγάλων ρολό-πορτών στο επίπεδο του εδάφους από την αυλή. Το ύψος της οροφής της αίθουσας παραγωγής είναι περίπου 8-9 μέτρα. Ο χώρος γραφείων βρίσκεται ακριβώς δίπλα στην αίθουσα παραγωγής, καθώς και στο ισόγειο (προσβάσιμο από τον δρόμο) και στον τελευταίο όροφο. Ένα γραφείο βρίσκεται στην περιοχή εισόδου και ένα άλλο βρίσκεται σε υπερυψωμένο ημιώροφο, προσφέροντας ανεμπόδιστη θέα στην αίθουσα παραγωγής μέσω μιας γυάλινης πρόσοψης. Δύο επιπλέον γραφεία βρίσκονται στον τελευταίο όροφο. Η περιοχή εισόδου περιλαμβάνει ξεχωριστή τουαλέτα πελατών και χώρο διαλείμματος εργαζομένων. Μια σκάλα από την περιοχή εισόδου οδηγεί στο υπόγειο, παρέχοντας πρόσβαση στην αίθουσα παραγωγής και σε βοηθητικούς χώρους

όπως το λεβητοστάσιο. Το υπόγειο διαθέτει επίσης ξεχωριστά αποδυτήρια με ντουλάπια για άνδρες και γυναίκες, καθώς και ξεχωριστές τουαλέτες για άνδρες και γυναίκες. Διατίθεται άφθονος χώρος στάθμευσης τόσο για τους υπαλλήλους όσο και για τους πελάτες. Το εμπορικό κτίριο θερμαίνεται με σύστημα ενδοδαπέδιας θέρμανσης με καυστήρα Viessmann με καυστήρα αερίου. Το σύστημα θέρμανσης αντικαταστάθηκε το 2020. Ένα πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης βρίσκεται επί του παρόντος στο στάδιο της σύνταξης. Το ακίνητο είναι αξιόπιστα μισθωμένο σε μια εταιρεία που δραστηριοποιείται στον τομέα της τεχνολογίας πλαστικών, της συντήρησης και επισκευής εργαλείων. Το τρέχον καθαρό μηνιαίο ενοίκιο για το κτίριο (συμπεριλαμβανομένου του συστήματος γερανών και του σταθμού μετασχηματιστών) είναι 9.000 €, σύμφωνα με τη μισθωτική σύμβαση. Ο ενοικιαστής καταβάλλει τα έξοδα κοινής ωφέλειας για νερό, αποχέτευση, φυσικό αέριο και ηλεκτρικό ρεύμα απευθείας στις εταιρείες κοινής ωφέλειας. Αυτό επιτρέπει μια επικερδή απόδοση της επένδυσης. Η ομάδα VON POLL IMMOBILIEN στο Villingen-Schwenningen είναι στην ευχάριστη θέση να απαντήσει σε οποιεσδήποτε ερωτήσεις έχετε σχετικά με αυτό το ακίνητο. Δείτε μόνοι σας τα πλεονεκτήματα αυτής της εμπορικής επενδυτικής ευκαιρίας και προγραμματίστε μια προσωπική συμβουλευτική συνάντηση και ραντεβού επίσκεψης μαζί μας.

Αριθμός ακινήτου: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- * 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.

Αριθμός ακινήτου: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Nadja Kiefer

Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen

Tel.: +49 7721 - 99 79 940

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com