

St. Georgen im Schwarzwald

Jövedelmező befektetés - Kiemelkedő hozamok bérbeadott kereskedelmi épületek esetén

VP azonosító: 21060012



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.950.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 4.237 m²

VP azonosító: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Áttekintés

VP azonosító	21060012	Vételár	1.950.000 EUR
Építés éve	1998	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Teljes terület	ca. 1.660 m ²
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Bérelhető terület	ca. 1660 m ²

VP azonosító: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

VP azonosító: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Az ingatlan



VP azonosító: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Az ingatlan



VP azonosító: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Az ingatlan



VP azonosító: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Az ingatlan



VP azonosító: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Az ingatlan



VP azonosító: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Az ingatlan



VP azonosító: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Az ingatlan



VP azonosító: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Az ingatlan



VP azonosító: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Az ingatlan



VP azonosító: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Az első benyomás

Ez a hosszú távra bérbe adott kereskedelmi ingatlan kiváló, könnyen megközelíthető helyen található a Fekete-erdőben, St. Georgen külvárosában található ipari parkban, egy 4327 m²-es telken. Az ingatlan két reprezentatív gyártócsarnokból áll, amelyeket eredetileg 1998-ban építettek, majd 2012-ben bővítették őket, és egy kapcsolódó adminisztrációs épületből áll, ahol személyzeti helyiségek is találhatóak. A teljes kereskedelmi hasznos terület körülbelül 1457 m², alumíniumból és acélból készült gyártócsarnokokkal. Az 1998-as csarnok egy összekötő szárnyon keresztül kapcsolódik a 2012-es bővítményhez. A bővítmény sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál, a raktározástól, irodáktól, logisztikától, minőségbiztosítástól és szerszámgyártástól kezdve a további gyártóterületekig. Mindkét gyártócsarnok darurendszerrel van felszerelve, amelyek mindegyike egy tonna teherbírású. A masszívan épített adminisztrációs terület a személyzeti helyiségekkel az 1998-ban épült főépületben található, és körülbelül 204 m²-es. Az üzleti épület alsó szintjén nagy, világos gyártócsarnokok találhatóak (az ingatlan enyhén lejt). A csarnokok kívülről, a földszinten, az udvarról, nagyméretű görgős ajtókon keresztül közelíthetők meg. A gyártócsarnok belmagassága körülbelül 8-9 méter. Az irodaterületek közvetlenül a gyártócsarnok mellett, valamint a földszinten (utcáról megközelíthető) és a legfelső emeleten találhatóak. Egy iroda a bejáratnál, egy másik pedig egy emelt galérián található, ahonnan egy üveghomlokzaton keresztül akadálytalan kilátás nyílik a gyártócsarnokra. További két iroda a legfelső emeleten található. A bejáratnál külön ügyfélmosdó és egy alkalmazotti pihenőhelyiség található. A bejáratnál egy lépcső vezet az alagsorba, ahonnan a gyártócsarnok és a melléképületek, például a kazánház is megközelíthető. Az alagsorban külön öltözők is találhatóak férfiak és nők számára külön szekrényekkel, valamint külön mosdók férfiak és nők számára. Bőséges parkolási lehetőség áll rendelkezésre mind az alkalmazottak, mind az ügyfelek számára. Az üzletépület futását gáztüzelésű padlófűtés biztosítja Viessmann égővel. A fűtési rendszert

2020-ban cserélték. Jelenleg az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban van. Az ingatlant megbízhatóan bérbe adják egy muanyagtechnológia, szerszámkarbantartás és -javítás területén működő vállalatnak. Az épület jelenlegi nettó havi bérleti díja (beleértve a darurendszert és a transzformátorállomást) a bérleti szerződés szerint 9000 euró. A bérlo közvetlenül a közműszolgáltatóknak fizeti a víz, csatorna, gáz és villany közüzemi költségeit. Ez jövedelmezo megtérülést tesz lehetővé a befektetésen. Villingen-Schwenningen-i VON POLL IMMOBILIEN csapatunk örömmel válaszol az ingatlannal kapcsolatos kérdéseire. Gyozodjön meg saját szemével ennek a kereskedelmi befektetési lehetőségnek az elonyeirol, és egyeztessen személyes konzultációt és megtekintési idopontot velünk.

VP azonosító: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Részletes felszereltség

- * 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.

VP azonosító: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nadja Kiefer

Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen

Tel.: +49 7721 - 99 79 940

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com