

St. Georgen im Schwarzwald

# Investimento redditizio - Rendimenti elevati per gli edifici commerciali in affitto

Codice oggetto: 21060012



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.950.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.237 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	21060012	Prezzo d'acquisto	1.950.000 EUR
Anno di costruzione	1998	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Superficie commerciale	ca. 1.660 m <sup>2</sup>
		Stato dell'immobile	Curato
		Superficie affittabile	ca. 1660 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La proprietà



Codice oggetto: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La proprietà



Codice oggetto: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La proprietà



Codice oggetto: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La proprietà





Codice oggetto: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La proprietà



Codice oggetto: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La proprietà



Codice oggetto: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La proprietà



Codice oggetto: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La proprietà



Codice oggetto: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## La proprietà



Codice oggetto: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Una prima impressione

Questo immobile commerciale, locato a lungo termine, è situato in una posizione privilegiata e facilmente accessibile all'interno del parco industriale alla periferia di St. Georgen nella Foresta Nera, su un terreno di 4.327 m<sup>2</sup>. L'immobile comprende due capannoni di produzione rappresentativi, originariamente costruiti nel 1998, un ampliamento aggiunto nel 2012 e un edificio amministrativo adiacente con servizi per il personale. La superficie commerciale utilizzabile totale è di circa 1.457 m<sup>2</sup> di capannoni di produzione costruiti in alluminio e acciaio. Il capannone del 1998 è collegato all'ampliamento del 2012 tramite un'ala di collegamento. L'ampliamento offre versatili possibilità di utilizzo, che spaziano da magazzino, uffici, logistica, controllo qualità e produzione di utensili a ulteriore spazio di produzione. Entrambi i capannoni di produzione sono dotati di un sistema di gru, ciascuno con una capacità di sollevamento di una tonnellata. L'area amministrativa, solidamente costruita, con servizi per il personale, si trova nell'edificio principale (costruito nel 1998) e comprende circa 204 m<sup>2</sup>. L'edificio commerciale vanta ampi e luminosi capannoni di produzione al piano inferiore (l'immobile presenta una leggera pendenza). I capannoni sono accessibili dall'esterno tramite ampie porte avvolgibili a livello del suolo, dal cortile. L'altezza del soffitto del capannone di produzione è di circa 8-9 metri. Gli uffici si trovano direttamente adiacenti al capannone di produzione, così come al piano terra (accessibile dalla strada) e all'ultimo piano. Un ufficio si trova nell'area d'ingresso, mentre un altro si trova su un soppalco rialzato, offrendo una vista libera sul capannone di produzione attraverso una facciata in vetro. Altri due uffici si trovano all'ultimo piano. L'area d'ingresso comprende un bagno separato per i clienti e una sala relax per i dipendenti. Una scala dall'area d'ingresso conduce al piano interrato, da cui si accede al capannone di produzione e ai locali accessori, come la sala caldaie. Il piano interrato dispone inoltre di spogliatoi separati con armadietti per uomini e donne, nonché di servizi igienici separati per uomini e donne. Sono disponibili ampi parcheggi sia per i dipendenti che per i clienti. L'edificio commerciale è riscaldato da un impianto di riscaldamento a pavimento a gas con bruciatore Viessmann. L'impianto di riscaldamento è stato sostituito nel 2020. È attualmente in fase di preparazione un attestato di prestazione energetica. L'immobile è affittato in modo affidabile a un'azienda operante nel settore della tecnologia delle materie plastiche, della manutenzione e riparazione di utensili. L'attuale canone di locazione netto mensile per l'edificio (inclusi impianto gru e cabina di trasformazione) è di 9.000 euro, come da contratto di locazione. L'inquilino paga le spese di acqua, fognatura, gas ed elettricità direttamente alle aziende fornitrici. Ciò consente un ritorno sull'investimento redditizio. Il nostro team VON POLL IMMOBILIEN a Villingen-Schwenningen sarà lieto di rispondere a qualsiasi domanda su questo immobile. Scoprite

di persona i vantaggi di questa opportunità di investimento commerciale e fissate una consulenza personalizzata e un appuntamento per la visita con noi.

Codice oggetto: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Dettagli dei servizi

- \* 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
  - \* Krananlage 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.



Codice oggetto: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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