St. Georgen im Schwarzwald

Rentable Kapitalanlage - Top Rendite für vermietetes Gewerbegebäude

Property ID: 21060012

PURCHASE PRICE: 1.950.000 EUR • **LAND AREA:** 4.237 m²

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

At a glance

Property ID	21060012
Year of construction	1998

Purchase Price	1.950.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 1.660 m²
Condition of property	Well-maintained
Rentable space	ca. 1660 m²

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Energy Data

Energy Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

The property

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

The property

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

The property

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

The property

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

The property

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

The property

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

The property

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

The property

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

The property

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

A first impression

Diese langfristig vermietete Gewerbeimmobilie liegt in einer sehr guten und verkehrsgünstigen Geschäftslage im Industriegebiet am Stadtrand von St. Georgen im Schwarzwald, auf einer Grundstücksfläche mit 4.327 m². Insgesamt teilt sich das Objekt auf in repräsentative Produktionshallen aus dem Baujahr 1998 sowie eine Erweiterung in 2012 und einem angegliedertem Verwaltungsbau mit Sozialräumen. Die gesamte gewerbliche Nutzfläche beträgt ca. 1.457 qm an Produktionshallen, die aus Alu und Stahl gebaut wurden. Die Halle aus dem Jahr 1998 ist über einen Verbindungstrakt mit der im Jahr 2012 angebauten Halle verbunden. Die angebaute Produktionshalle kann vielseitig genutzt werden. Vom Lager, über Büro, Logistikbereich, Qualitätssicherung oder Werkzeugbau bis hin als bspw. weitere Produktionsfläche. Beide Produktionshallen verfügen über eine Krahnanlage, mit einer Traglast von jeweils 1 Tonne. Der massiv gebaute Verwaltungsbereich mit Sozialräumen befindet sich im Hauptgebäude (BJ 1998) und verfügt über ca. 204 m². Das Gewerbegebäude besticht durch seine großen und hellen Produktionshallen im Hanggeschoss (Grundstück mit leichter Hanglage). Die Hallen sind von außen über große Rolltore ebenerdig über den Hof erreichbar. Die Deckenhöhe der Produktionshalle beträgt rund 8 - 9 m. Büroräume stehen direkt angrenzend an die Produktionshalle sowie in dem von der Straße aus zugänglichem Erdgeschoss und dem Dachgeschoss zur Verfügung. Ein Büro davon im Eingangsbereich und ein weiteres in einer erhöhten Zwischenetage, von der aus dank einer Glasfront ein freier Blick auf die Produktionshalle gewährleistet ist. Ergänzend befinden sich im Dachgeschoss zwei weitere Büroräume. Im Eingangsbereich gibt es ein separates Kunden-WC und einen Aufenthaltsraum für Mitarbeiter. Über eine Treppe vom Eingangsbereich aus in das Untergeschoss geht es zur Produktionshalle und zu den Nebenräumen wie Heizungsraum. Das Untergeschoss verfügt zudem über eine Damen- und Herren-Umkleide mit Spinds. Und über separate Damen- und Herren-WC’s. Sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden sind genügend Pkw-Stellplätze vorhanden. Geheizt wird das Gewerbegebäude mit einer mit Gas betriebenen Fußbodenheizung, mit einem Brenner der Firma Viessmann. Die Heizung wurde im Jahr 2020 erneuert. Ein Energieausweis befindet sich in Erstellung. Die Gewerbeimmobilie ist solide vermietet, an ein Unternehmen, das in der Branche Kunststofftechnik sowie Werkzeugwartung und -reparatur tätig ist. Aktuell beträgt die monatliche Nettomiete für das Gebäude (inklusive Krahnanlage und Trafo-Station) gemäß Mietvertrag 9.000,-- Euro. Die Nebenkosten für Wasser, Abwasser, Gas und Strom zahlt der Mieter direkt an die Versorgungswerke. Somit lässt sich eine lukrative Rendite erzielen. Für Fragen rund um das Angebot steht Ihnen unser VON POLL IMMOBILIEN Team in Villingen-Schwenningen jederzeit gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot der Kapitalanlage in

Gewerberaum und vereinbaren Sie einen persönlichen Beratungs- und Besichtigungstermin mit uns.

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Details of amenities

* 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.

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

All about the location

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 Dürrheim 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.

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt kwh/(m²*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt kwh/(m²*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.

Property ID: 21060012 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nadja Kiefer

Klosterring 12 Villingen-Schwenningen
E-Mail: villingen.schwenningen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com