

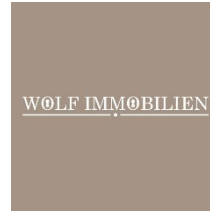


WOLF IMMOBILIEN

in Kooperation mit

Bemaco AG

Beteiligungen, Management und Consulting



Kurzexposé – Gewerbeimmobilie mit 8 % Rendite

Objektbeschreibung – (siehe auch Anlagen)

Zum Verkauf steht eine attraktive Gewerbeimmobilie in Villingen-Schwenningen mit einem modernen Hallen- und Bürokomplex. Das Objekt überzeugt durch eine solide Mieterstruktur, gute Verkehrsanbindung und ein großzügiges Grundstück. Die Immobilie bietet eine stabile Rendite und eignet sich ideal als langfristige Kapitalanlage.

Objektdaten

Ort: 78056 Villingen-Schwenningen, Steinbeißstraße 23
Objektart: Gewerbeimmobilie (Halle + Bürogebäude)
Grundstücksfläche: 9.997 m² (Bodenwert ca. 1,1 Mio €)
Hallenfläche: 2.885 m² Nutzfläche, Bürogebäude: 487 m² Nutzfläche
Vermietungsstand: 100 %
Kaufpreis: 1.840.000 €
Kaufnebenkosten: ca. 10 % bezogen auf Kaufpreis
Jahresnettomiete (kalt): 162.000 €
Bruttomietrendite: ca. 8,8 %

Ausstattung

- Moderne Hallenfläche mit ebenerdiger Zufahrt und Rolltoren
- Bürogebäude mit repräsentativem Eingangsbereich
- Ausreichend PKW- und LKW-Stellplätze auf dem Grundstück
- Gute Bausubstanz, laufend instand gehalten
- Gas-Zentralheizung, funktionale Raumaufteilung

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich im Gewerbegebiet von Villingen-Schwenningen, Steinbeißstraße 23. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Erreichbarkeit über die Bundesstraßen B27 und B33 aus. Das Umfeld ist geprägt von mittelständischen Unternehmen aus den Bereichen Logistik, Produktion und Handel. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar.

Wirtschaftliche Kennzahlen

Jahresnettomiete (kalt): 162.000 €
Kaufpreis: 1.840.000 €
Kaufnebenkosten (ca. 10 %): 184.000 € (Grunderwerbsteuer 5%, Makler 3,57%, Notar, Grundbuch ca. 1,5%)
Gesamtinvestition: 2.024.000 €
Bruttomietrendite: ca. 8,0 % bezogen auf Kaufpreis

Besonderheiten

- Attraktive Rendite bei solider Mieterstruktur
- Großzügiges Grundstück mit Entwicklungspotenzial
- Gute Verkehrsanbindung und Sichtlage
- Nachhaltige Kapitalanlage in etabliertem Gewerbegebiet