

Wohnung zu verkaufen

Vermietete 2 - Zi. Wohnung
mitten in der Villingen Altstadt
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien VS GmbH
Bickenstraße 7
78050 Villingen-Schwenningen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7721 29 69 280



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6 - 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 10
Grundriss & Immobiliendatenblatt	11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 15



HIGHLIGHTS



Hochwertige Eigentumswohnung in einem gepflegten 8- Parteienhaus in fußläufiger Nähe zur Einkaufsstraße Rietstraße in Villingen



Qualitätsvolle Materialisierung nach Kernsanierung 2014 im Innenbereich



Ausreichend Stauraum durch eigenen Keller und einen Abstellraum



Eine eigene PKW-Garage sowie ein großer Hinterhof stellen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung



Sehr gepflegtes Gesamtobjekt; solide Kapitalanlage durch nachhaltige Vermietung



Sehr ruhige und ansprechende Wohn- gegend in attraktiver Lage von Villingen



Hohe Attraktivität der Stadt Villingen- Schwenningen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Denkmalgeschütztes und massiv erbautes Mehrfamilienhaus aus dem **Jahr 1580**, welches 2014 mit hochwertiger **Materialisierung kernsaniert** wurde



Ideal aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 56,50 m²** verteilt auf **2 Zimmer** im **Erdgeschoss**



Neben **großzügigen** Allgemeinflächen ist ein zugeordneter **Kellerraum** vorhanden; ausgezeichnete Parkplatzsituation durch **1x PKW Garage**



Gaszentralheizung aus dem Jahr 2014 mit **Fußbodenheizung** in den Räumen und zentraler **Warmwasserversorgung**



Solide und laufende Einnahmequelle durch Langzeitmietvertrag; aktuelle **IST-MIETE** beträgt **6.720 € p.a.** **SOLL-MIETE ca. 8.040 €**



Kaufpreis Wohnung: 199.000 €

Kaufpreis Garage: 25.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Vermietete 2- Zi. Wohnung mitten in der Altstadt von Villingen! Eine einmalige Chance auf eine moderne Wohnung in absoluter Top Lage.

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in einem sehr gepflegten 8-Fam.-Haus in bester Lage von Villingen. Die Erdgeschosswohnung ist über wenige Stufen zu erreichen und nur einen Steinwurf von der malerischen Villingener Innenstadt entfernt und bietet vielfältige Vorzüge.

Aktuell ist diese hochwertige 2-Zi. Wohnung vermietet. Die Übernahme der Wohnung ist somit zeitnah nach Absprache möglich.

Diese großzügige 2-Zi. Wohnung mit ca. 56,50 m² vereint einen zeitgemäßen Grundriss mit einer hochwertigen Innenausstattung und erfüllt somit sämtliche Ansprüche. Über das gepflegte gemeinschaftliche Treppenhaus gelangt man direkt in die Wohnung. Der Eingangsbereich mit angrenzender Diele eignet sich perfekt, um eine kleine Garderobe einzurichten. Direkt beim Eintreten fällt einem der offen gestaltete Wohncharakter dieser Wohnung auf. Das Wohnzimmer, welches mit der ebenso offenen und direkt angrenzenden Küche das Herzstück dieser wundervollen Wohnung bildet, ist einladend und hell. Die Küche ist ausreichend dimensioniert und verfügt über einen angrenzenden Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das an die offene Küche grenzende Badezimmer überzeugt durch ein modernes Design inkl. bodentiefer Dusche.

Verlässt man nun den offenen Bereich der Wohnung, findet man in direktem Anschluss an das Wohnzimmer ein großzügiges Schlafzimmer. Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein "Kingsize" Bett sowie für einen geräumigen Schrank.

Die Wohnung überzeugt durch eine sehr hochwertige Materialisierung und ist durch die erst in 2014 erfolgte Kernsanierung in einem sehr guten Zustand. Bei der Kernsanierung wurde sowohl Funktionalität als auch Qualität miteinander verbunden, was für eine nachhaltige Wertstabilität dieser wundervollen Einheit spricht.

Für Kapitalanleger bietet dieses Objekt eine solide Renditemöglichkeit. Aktuell ist die Wohnung langjährig für 6.720€ p.a. vermietet. Die Einheit lässt sich langfristig auf eine SOLL-Miete von ca. 8.040€ p.a. steigern. Eine Nutzung als Ferienimmobilie würde die Rendite im selben Umfang wie den Mehraufwand steigern.

Eine einmalige Chance ergibt sich durch eine zusätzliche 3,5-Zi. Wohnung auf derselben Ebene, welche ebenfalls zum Verkauf steht.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Hier wäre eine Kombination sowohl als Vermietungsoption zur Refinanzierung denkbar sowie eine bauliche Verbindung beider Wohnungen zur Eigennutzung.

Zur Wohnung gehört eine großzügige PKW-Garage, was in der Villingener Innenstadt einer Seltenheit gleicht. Neben einem Fahrradraum und einer Allgemeinfläche rundet ein eigener Kellerraum mit ca. 15 m² das Platzangebot dieser Wohnung perfekt ab.

Technisch ist das Objekt in einem guten Zustand. Die Gasetagenheizung ist erst 2014 eingebaut worden. Aufgrund der guten Gebäudequalität ist das Objekt energetisch auf einem ebenfalls guten Standard, was der Energieausweis und die niedrigen Verbräuche untermauern. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen zentralen Warmwasserboiler. Verwaltet wird das Objekt von einer professionellen Hausverwaltung, die das Gebäude nach bestem Wissen und Gewissen auf dem neusten Stand hält.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Kaufen und Genießen! Eine seltene Gelegenheit für eine wertstabile Immobilie in einzigartiger Lage mit einem traumhaften Platzangebot und einer guten Eigentümergemeinschaft.

LAGE BESCHREIBUNG

Villingen – Kreisstadt mit historischer Innenstadt im schönen Schwarzwald-Baar-Kreis

Mit knapp 39.000 Einwohnern ist Villingen die größte Stadt im Landkreis und zugleich kulturelles Zentrum aller umliegenden Gemeinden. Die historische Innenstadt, welche eingebettet zwischen zwei ehemaligen Toren der alten Stadtmauer liegt, bietet den vielen Menschen alles was man benötigt. Neben zahlreichen Einkaufsläden sind eine Vielzahl an Restaurants und Cafés vorhanden. Von der Vorschule bis zur beruflichen Weiterbildung wird das gesamte Bildungsangebot abgedeckt. Sowohl per PKW als auch mit Bus und Bahn ist Villingen bestens erreichbar. Die ärztliche Versorgung ist ebenfalls exzellent und wird durch das Schwarzwald-Baar-Klinikum abgerundet.



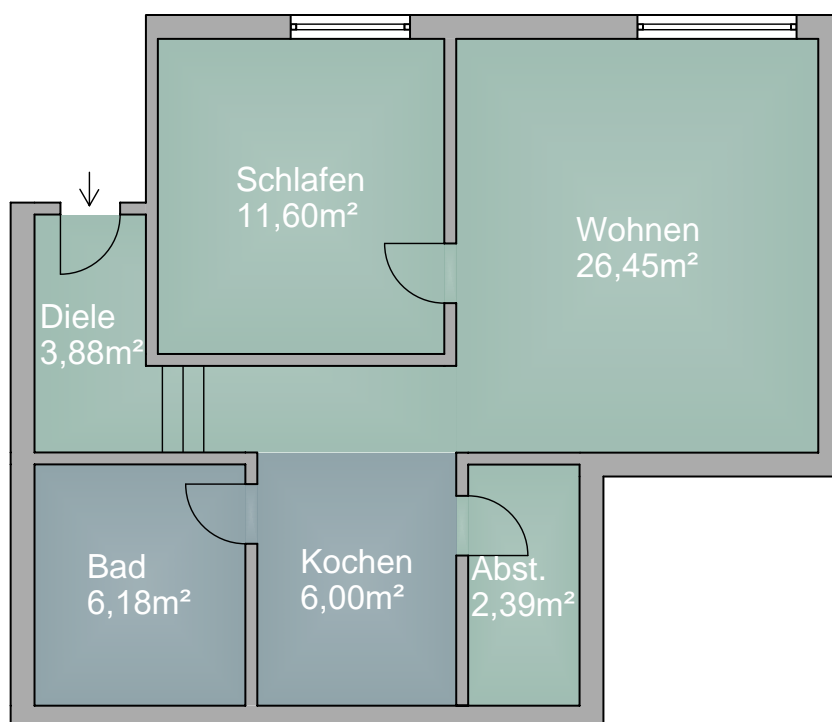






Immobilienblat

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Dachkonstruktion	Satteldach mit diversen Gauben
Fenster	Kunststoff 3-fach verglast
Verdunklung/Sichtschutz	Plissees
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Fußbodenheizung
Belüftung	Über die Fenster
Elektronterverteilung	Aus 2014
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	ca. 1508 / 2014 Kernsanierung Gesamtgebäude
Anzahl Zimmer	2 Zimmer
Wohnfläche gesamt	Ca. 56,50 m ²
Nutzfläche	Ca. 15 m ² (Keller)
Garage	1 Garage
Miteigentumsanteile	91,867/1.000
Grundsteuer	104,20 € p.a.
Gebäudeversicherung	153,53 € p.a. (anteilig)
Hausgeld	244 € p.M (davon 12 € Rücklagenzuführung)



WAS WIR IHNEN BIETEN



Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus. Auch hier gilt unser Motto: **SPÜRBAR ANDERS**



Professionelle Immobilien Bewertung

Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.



Facility Management Beratung

Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



Finanzierungsvermittlung

Wir ersparen Ihnen den hohen Aufwand und bereiten alle notwendigen Unterlagen auf, um eine **Finanzierung** durch eine ausgewählte Bank zu erhalten. Gerne empfehlen wir Sie an unsere Finanzierungspartner weiter.



Technische Due Dilligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungstaus von Immobilien inkl. einer Risikobewertung für die nächsten 10 Jahre ist v.a. beim Ankauf von Bestandsobjekten sinnvoll. **Unsere ausführlichen Analysen und Berichte helfen bei Ihrer Entscheidungsfindung.**



Verwaltung von Immobilien

Die Verwaltung von gewerblichen Immobilien oder ganzen Liegenschaftskomplexen erfordert die Kompetenz in einer Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und bautechnischen Themen. **Gerne stehen wir Ihnen hierbei als kompetenter Partner zur Verfügung.**



Bauherrenberatung

Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr Neu- oder Umbauvorhaben. **Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

UNSER TEAM

PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



MICHAEL SCHLATTER

GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



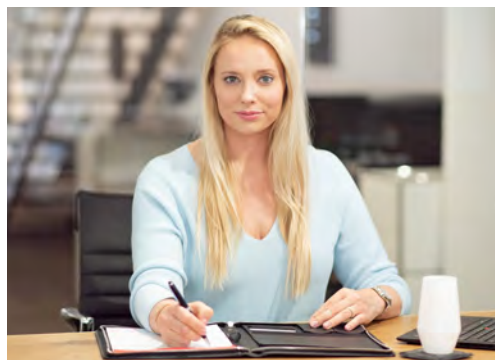
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



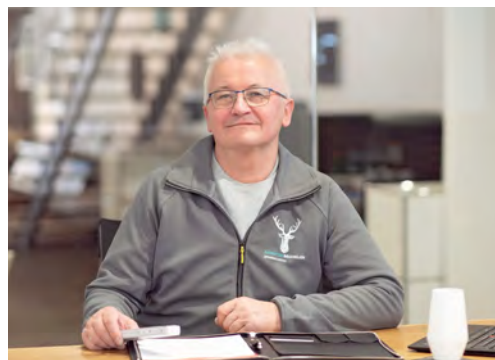
LEONIE LORENZ

BACK OFFICE & MARKETING



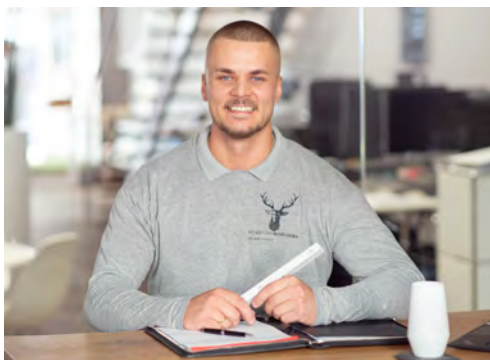
HAJO BÖHM

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



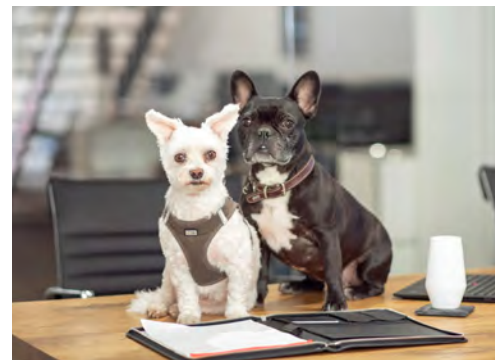
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI

SICHERHEITSDIENST

„Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt“

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Maklerprovision

Wir versichern Ihnen, dass wir Ihre Daten nur für den internen Bedarf nutzen und nicht an Dritte weitergeben. Die Vormerkung und Zusendung von Angeboten sowie Besichtigungstermine und Auskünfte erfolgen unverbindlich und kostenlos. Bei erfolgreicher Tätigkeit der Schlatter Immobilien VS GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 3 Monats (netto-) Kaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt. Der Interessent erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben gespeichert werden und ein erfolgsabhängiger Vermittlervertrag, durch Zugang zum Exposé und nach Ablauf der Widerrufsfrist, entsteht. Die Provision ist nach notarieller Beurkundung verdient und fällig innerhalb 7 Tagen.

2. Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. ab dem Tag der Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien VS GmbH, Bickenstraße 7, 78050 Villingen ; E-Mail: info@schlatter-immobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

3. Schlussbestimmung

Schlatter Immobilien VS GmbH Bickenstraße 7, 78050 Villingen; Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Vertragspartner haben die unwirksame Klausel durch eine wirtschaftlich gleichwertige und wirksame Bestimmung zu ersetzen.

4. Haftungsausschluss

Alle Untersuchungen werden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Das Exposé basiert ausschließlich auf Informationen und Daten, die im Rahmen der beauftragten Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden sowie auf dem spezifischen Gebäude- und Grundstückszustand, wie er augenscheinlich zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsobjekt angetroffen wird. Wenn mündliche Informationen von Seiten des Auftraggebers oder der die Begehung begleitenden Personen vor Ort einfließen, so muss der Exposéverfasser bei entsprechender Plausibilität in gutem Glauben davon ausgehen, dass diese Aussagen der Wahrheit entsprechen. Die Außen- und stichprobenartigen Innenbegehungen zur Einschätzung des baulichen Zustandes erfolgen anhand der Checklistenbasierten Methodik der Schlatter Immobilien VS GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien VS GmbH kann nicht ausschließen, dass über die in den Exposé aufgeführten Gebäudemängel hinaus weitere Mängel in nicht zugänglichen oder aufgrund von anderen Restriktionen nicht zu besichtigenden Gebäudebereichen bestehen. Für die Richtigkeit der Angaben der vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen übernehmen wir keinerlei Gewähr. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

Warum Sie sich für uns entscheiden sollten?

Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.



WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME



Bickenstraße 7 - 78050 - Villingen
Kaiserstraße 60 - 79761 Waldshut



+49 (0) 7721 29 69 280
+49 (0) 7751 929 90 50



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

