

Mitten in der romantischen  
Altstadt von Villingen! Moderne  
3,5-Zimmer Wohnung in  
Top Lage zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien VS GmbH  
Bickenstraße 7  
78050 Villingen-Schwenningen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://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 - 13
Grundriss & Immobiliendatenblatt	14 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19



## HIGHLIGHTS

---



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



Qualitätsvolle Materialisierung sowohl im Innenbereich als auch bei den Außenanlagen



Ausreichend Stauraum durch eigenen Keller und großzügigen Eingangsbereich



Eine eigene PKW-Garage mit Übergröße sowie ein Hofplatz stellen ein ausreichendes Platzangebot sicher



Sehr gepflegtes Gesamtobjekt; sowohl für Eigennutzer, als auch für Kapitalanleger mit einer nachhaltigen Vermietungsoption interessant



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



Hohe Attraktivität der traditions- bewussten Stadt Villingen-Schwenningen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Mehrfamilienhaus mit **Denkmalschutz** aus dem Jahr 1580 Welches 2014 mit hochwertiger **Materialisierung Kernsaniert** wurde



Ideal aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 97 m<sup>2</sup>** verteilt auf **3,5 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**



Sehr **geringer Instandhaltungstau** aufgrund der **umfangreichen Sanierung** der Wohnung im Jahr 2014 - Die Wohnung wurde vom Eigentümer **stets gepflegt**



**Kaufpreis Wohnung: 299.000 €**

**Kaufpreis Garage: 20.000 €**

**Courtage: 3.57%** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Inmitten der romantischen Altstadt von Villingen! Eine einmalige Chance auf eine Moderne 3,5 Zimmer Wohnung. Absolute Top Lage mit unmittelbarem Bezug zur Villingener Einkaufsmeile "Rietstraße" zu verkaufen.**

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

Aktuell nutzt der Eigentümer diese hochwertige 3,5-Zi. Wohnung sowohl als Gästehaus als auch als Büro. Die Übernahme der Wohnung ist somit zeitnah nach Absprache möglich.

Diese großzügige ca. 97 m<sup>2</sup> große 3,5 Zimmer Wohnung kombiniert einen modernen Grundriss mit einer gehobenen Innenausstattung und lässt somit keine Wünsche offen. Über das sehr gepflegte gemeinschaftliche Treppenhaus sowie über einen eigenen Eingang, welcher mit wenigen Stufen zugänglich ist, 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 Wohn- und Essbereich auf, welcher mit der ebenso offenen und direkt angrenzenden Küche das Herzstück dieser wundervollen Wohnung bildet. Außerdem gelangt man von hier aus in das Badezimmer sowie in das Gäste-WC. Die Küche ist gut ausgestattet und schmiegt sich mit einem modernen Design optimal in den Rest der Wohnung ein.

Verlässt man nun den offenen Bereich der Wohnung, findet man in direktem Anschluss an die Küche das erste Schlafzimmer. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein "Kingsize" Bett sowie für einen großen Schrank. Ein im Schlafzimmer geschickt angebrachtes Oberlicht sorgt zusätzlich für mehr Helligkeit in der dahinterliegenden Küche. Ein weiteres Zimmer findet sich direkt im Anschluss, welches ebenfalls über den Flur erreicht wird. Aktuell wird dieses Zimmer als Büro genutzt. Bewegt man sich nun weiter in Richtung 2. Eingangsbereich, findet man direkt gegenüber ein weiteres kleines Zimmer. Ob als Kinderzimmer, Haushaltszimmer oder als begehbare Kleiderschrank, die Möglichkeiten sind hier genauso vielfältig, wie die Räumlichkeiten selbst.

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.



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

Auch wurde im Hinblick auf die Barrierefreiheit eine begehbare Dusche eingerichtet, die lediglich über eine kleine Schwelle erreichbar ist.

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. 18 m<sup>2</sup> das Platzangebot dieser Wohnung perfekt ab.

Technisch ist das Objekt in einem sehr guten Zustand. Die Gasetagenheizung ist erst 2014 eingebaut worden. Aufgrund der guten Gebäudequalität ist das Objekt energetisch auf einem ebenfalls sehr 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 den 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.













bon  
appetit

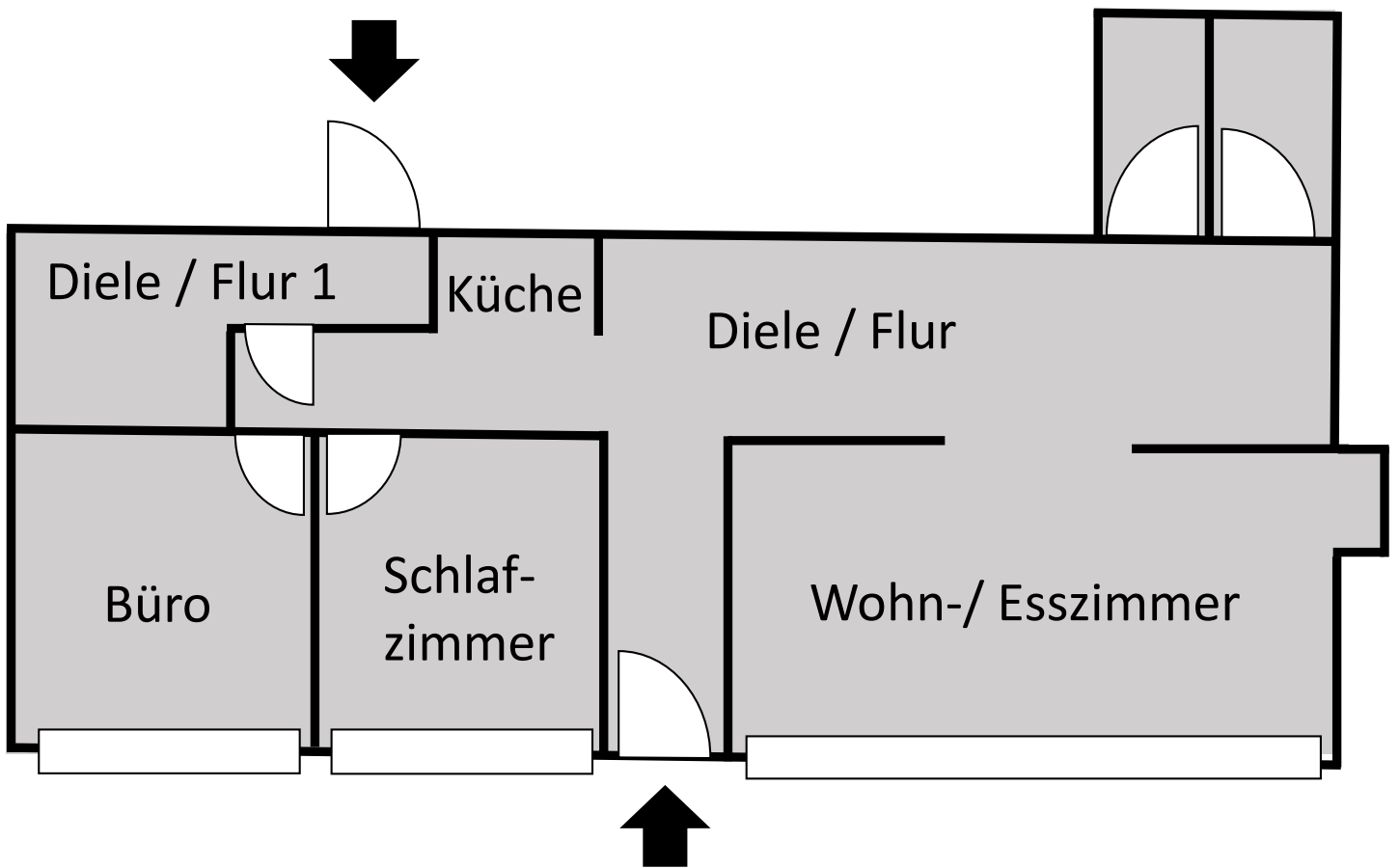




Das sind die besten  
Tage und Nächte  
des Jahres

5

# Grundriss



\* Grundrisse sind nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

# Immobilienblatt

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	3,5 Zimmer
Wohnfläche gesamt	Ca. 97,40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Ca. 25 m <sup>2</sup> (Keller & Abstellraum)
Garage	1 Garage
Miteigentumsanteile	14.409/100.000
Grundsteuer	168,53 € p.a.
Gebäudeversicherung	161,11 € 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 Instandhaltungszustaus 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.



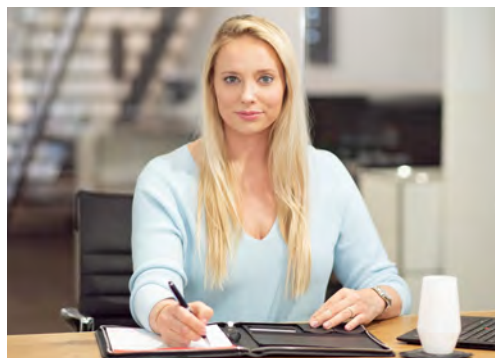
**DAVIDE ROSATO**

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



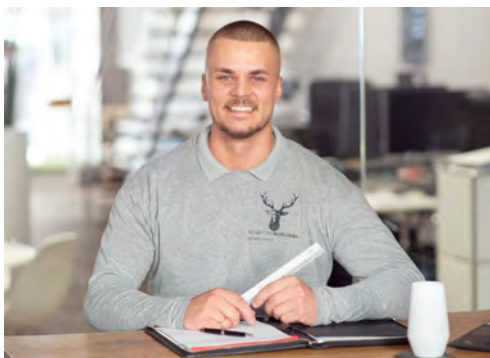
**HAJO BÖHM**

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



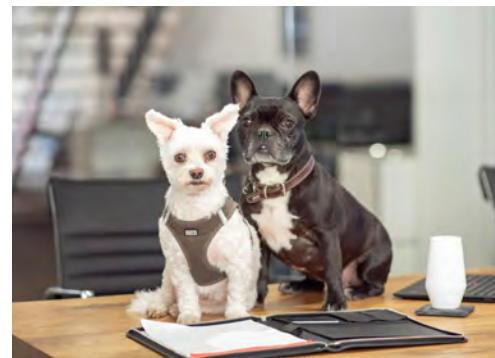
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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](mailto: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



+49 (0) 7721 29 26 280



[info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

