

Haus zu verkaufen

Denkmalgeschütztes Haus
in der Villingener 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 - 11 |
| Grundriss & Immobiliendatenblatt | 12 - 15 |
| Was wir Ihnen bieten | 16 - 17 |
| Über uns / AGB's | 18 - 19 |



HIGHLIGHTS



Denkmalgeschütztes Gesamtgebäude in bester Innenstadtlage mit hohem Ausbaupotenzial und sehr interessante Denkmalschutz Abschreibungen



Ausreichend Stauraum durch einen weiträumigen Keller mit Werkstatt im EG sowie ein großzügiges Grundstück inkl. angebautem Schopf



Ideal als Sanierungsobjekt, Vermietungsobjekt oder zur Selbstnutzung geeignet



Die Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie sind ebenso vielfältig wie das Objekt selbst, sei es als Einfamilienhaus oder für die Umnutzung als Mehrfamilienhaus



Interessantes Denkmalobjekt mit hohem Entwicklungspotenzial bei entsprechendem Instandhaltungsstand



Sehr ansprechende Wohngegend in attraktiver Lage von Villingen



Villingen-Schwenningen beeindruckt als Doppelstadt, Oberzentrum, Hochschulstandort sowie als größte Stadt des Schwarzwald-Baar-Kreises



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Denkmalgeschütztes Gesamtobjekt
aus unbekanntem Ursprungsjahr in
Massivbauweise mit **Grundstücksanteil**



Ideal aufgeteilte **Gesamtwohnfläche**
von **ca. 142 m²** verteilt auf **2 Stockwerke**
sowie zusätzliches Ausbaupotenzial im **EG**
als auch im **DG**



Sowohl für **Eigennutzer** als auch
für **Projektentwicklung** geeignet,
einfacher Ausbaustandard



Gaszentralheizung inkl. Durchlauferhitzer
mit Radiatoren in den Räumen



Aktuell unbewohnt, sodass eine schnelle
Übernahme problemlos erfolgen kann



Kaufpreis: 260.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Sanierungsbedürftiges und denkmalgeschütztes Haus in der Villingener Altstadt zu verkaufen.

Ein einzigartiges Juwel im Herzen von Villingen steht zum Verkauf – sei es für einen Eigennutzer, der auf der Suche nach einem charmanten Zuhause ist, oder für einen visionären Projektentwickler. Dieses denkmalgeschützte Gesamtobjekt, einst als Einfamilienhaus genutzt, präsentiert sich als wahres Schmuckstück mit enormem Ausbaupotenzial.

Das Gebäude, errichtet in Massivbauweise, verzaubert mit seinem zeitlosen Charme und profitiert nicht nur von seiner zentralen Lage, sondern unter anderem auch von den steuerlichen Vorteilen, die ein Denkmalschutz bietet. Für jene mit handwerklichem Geschick eröffnet sich hier eine einzigartige Chance zur Selbstverwirklichung.

Die Ursprünge des gut erhaltenen Hauses reichen schätzungsweise bis ins 14./15. Jahrhundert zurück, und sein einfacher, jedoch funktionaler Zustand bietet eine ideale Leinwand für kreative Gestaltungsideen. Die Wärmeversorgung erfolgt über einen effizienten Vaillant Gasdurchlauferhitzer.

Beim Betreten des Objektes durch den Eingangsflur findet man diverse Kellerräume, ein Werkstattbereich und ein nachträglich angebautes Schopf. Hier bietet sich die Möglichkeit, mit moderatem Aufwand eine zusätzliche Wohnebene zu schaffen.

Die erste Wohneinheit, zugänglich über das zentrale Treppenhaus, besteht aus 2 Schlafzimmern, einem großzügigen Wohn-/Esszimmer, einer Küche und einem Zugang zum bisher ungenutzten Schopf – eine Fläche, die mit wenig Aufwand in weiteren Wohnraum umgewandelt werden kann. Die Wohnfläche von etwa 77 m² lädt hier zum individuellen Wohnen ein. Ein Stockwerk höher erstreckt sich die zweite Wohneinheit mit ca. 65 m², bestehend aus 2 Zimmern, einem Badezimmer und einer Küche.

Das ungenutzte Dachgeschoss bietet eine Vielfalt an Ausbaupotenzial. Ob als zusätzliches Apartment oder als inspirierender Hobbyraum – die Entscheidung liegt beim neuen Eigentümer. Dieser Schritt verspricht nicht nur eine Erweiterung der Wohnfläche, sondern auch eine nachhaltige Wertsteigerung des gesamten Anwesens.

Mit ausreichend Platz und Stauraum, einschließlich des Schopfs, präsentiert sich das gesamte Haus als perfektes Zuhause. Die untypisch großzügige Grundstücksgröße für die Innenstadt sorgt für einen hohen Freizeitwert, eine Seltenheit in dieser urbanen Umgebung.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Für Eigennutzer bietet dieses Objekt nicht nur ein attraktives Verhältnis von Kaufpreis zu Objektwert, sondern auch die Möglichkeit, durch Eigenleistung und geschickte Nutzung von Denkmalabschreibungen einen individuellen Wohnraum zu verwirklichen. Projektentwickler kommen durch die diversen Umbaumöglichkeiten sowie durch die potenziell zu erhöhende Wohnfläche auf eine renditestarke Immobilie in Top Lage.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Eine seltene Chance auf ein seltenes und historisches Gesamtgebäude, mit der Möglichkeit etwas ganz besonderes daraus zu machen.

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.











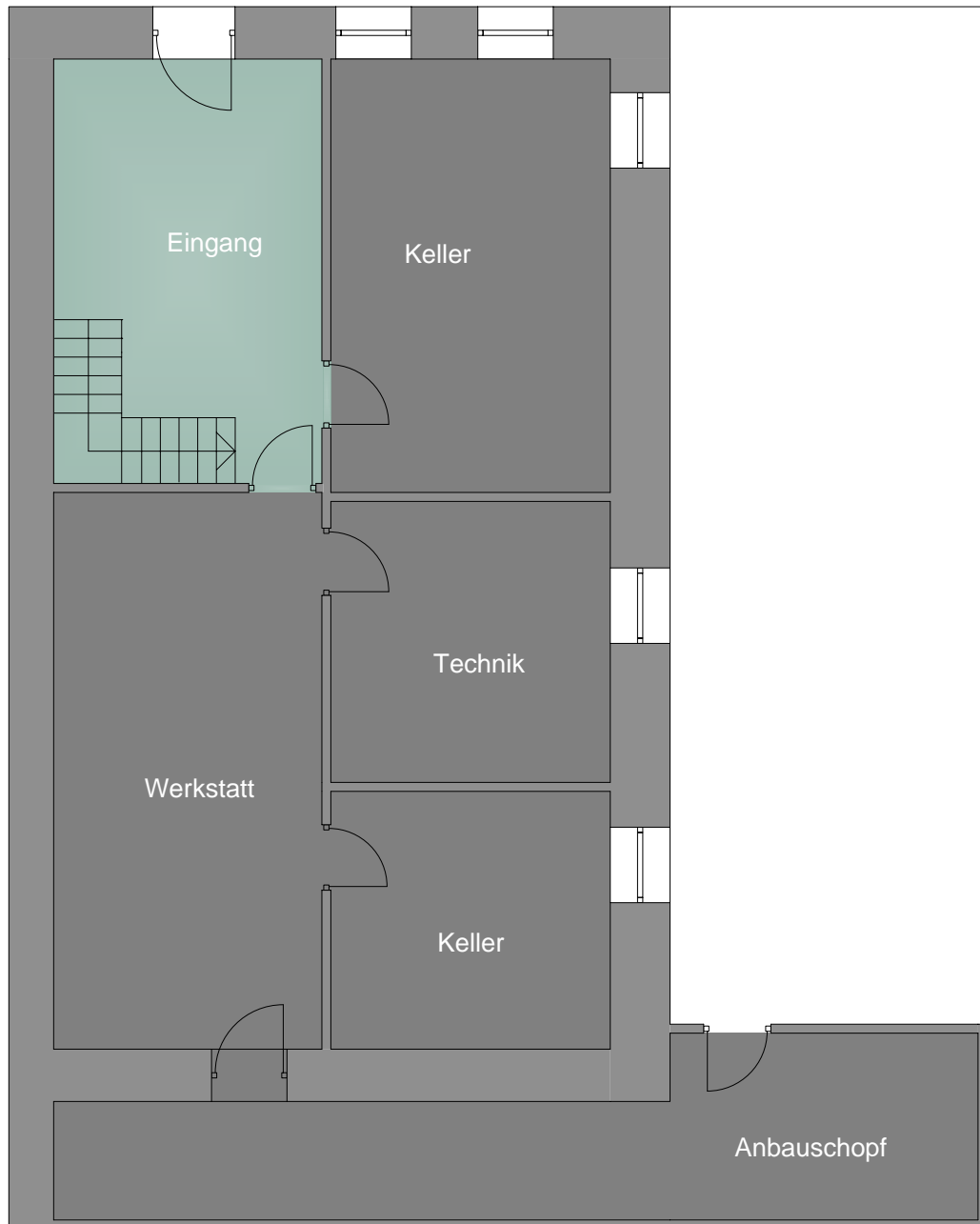
Immobilienblat

| Bauart und Baustoffe | |
|-------------------------|---|
| Bauart | Massivbau |
| Dachkonstruktion | Satteldach mit Biberschwanzziegel |
| Fenster | Holz- und Kunststoff 2-fach verglast |
| Verdunklung/Sichtschutz | Rollläden |
| Haustechnik | |
| Heizung | Gasdurchlauferhitzer |
| Warmwasseraufbereitung | Durchlauferhitzer |
| Heizart | Radiatoren |
| Belüftung | Über die Fenster |
| Elektronterverteilung | Sanierungsbedürftig |
| TV/Internet | Glasfaseranschluss vorhanden |
| Generelles | |
| Baujahr | Unbekannt / Schätzungsweise 14./15. Jh |
| Anzahl Zimmer | 5 Zimmer |
| Wohnfläche gesamt | Ca. 142 m ² |
| Nutzfläche | Ca. 45 m ² (Keller und Schopf) |
| Parkplatz | Nicht vorhanden |

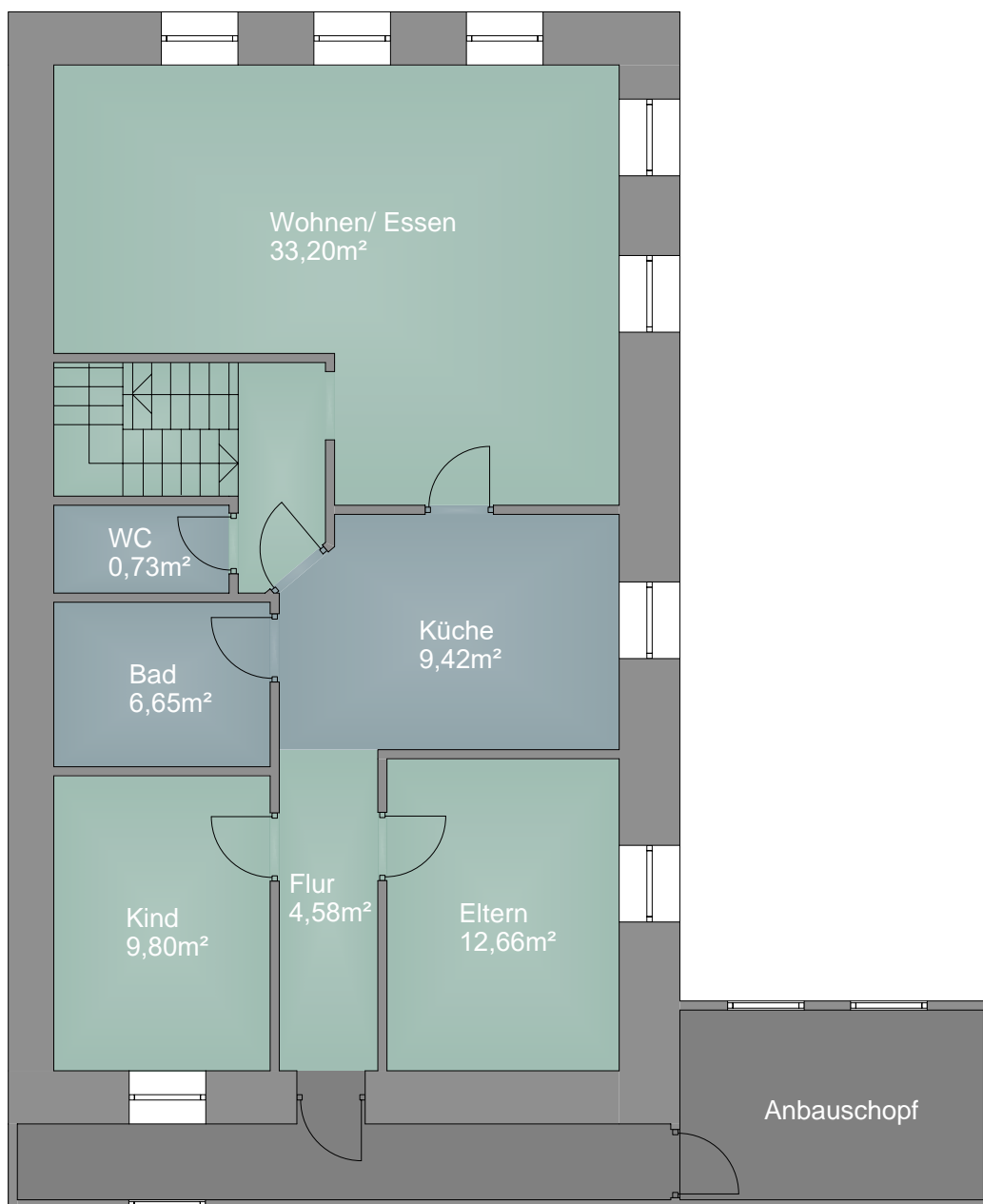


SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

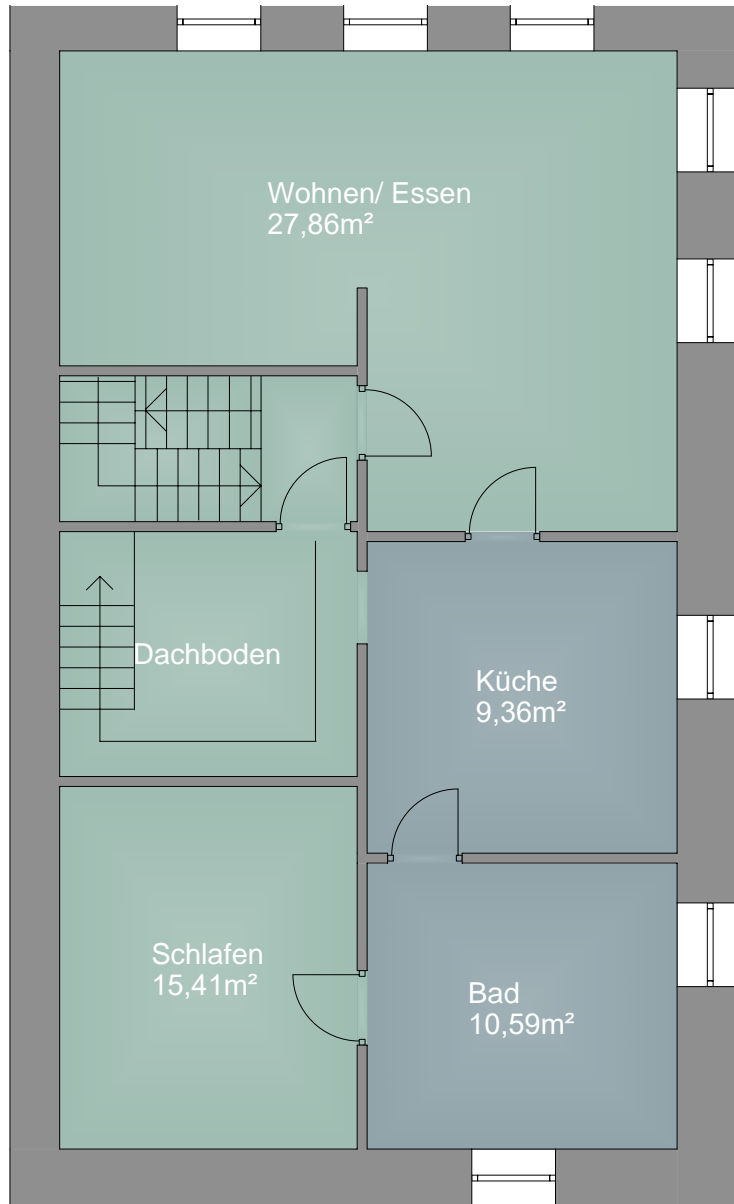
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. OG



Grundriss 2. OG



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 Instandhaltungsstaus 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.



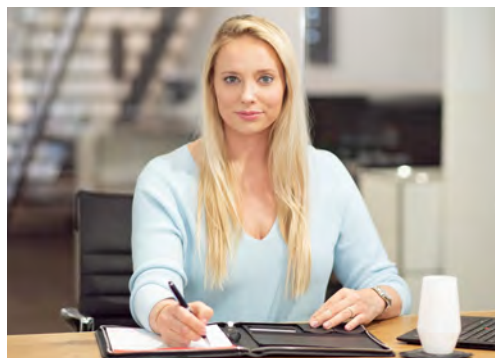
DAVIDE ROSATO

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



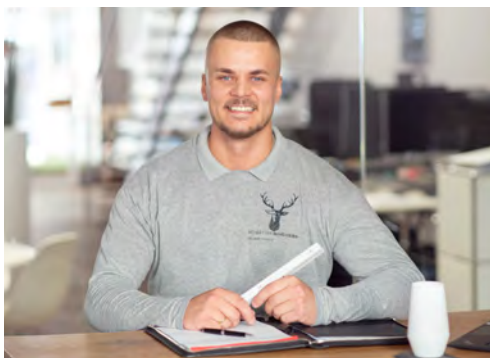
HAJO BÖHM

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



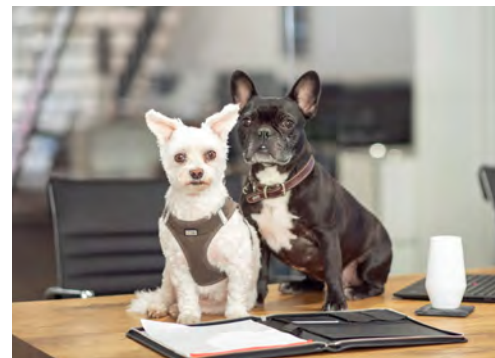
KAZIMIERZ MROCZKA

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 Checklisten-basierten 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

