

Ladenfläche zu verkaufen

Repräsentative Ladenfläche  
in Top Lage parallel zur  
Rietstraße in Villingen  
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 - 10
Grundriss & Immobiliendatenblatt	11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 15



## HIGHLIGHTS



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



Perfekt als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung



Individuelle Nutzungsmöglichkeiten; ob Einzelhandel oder Dienstleistungen, vieles ist möglich



Sehr gepflegte Räumlichkeiten mit Wärmeversorgung über Gaszentralheizung mit Radiatoren auf der Fläche



Beliebter Standort parallel zu den hochfrequentierten Haupteinkaufsstraßen Rietstraße und Niedere Straße sowie der Villingener "Food Meile" Färberstraße



Große und stilvolle Fensterfronten für eine sehr gute Sichtbarkeit des Angebotes



Zentrale und ansprechende Gegend in attraktiver Lage von Villingen



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

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Ca. **42 m<sup>2</sup> Ladenfläche** im **Erdgeschoss**



Gepflegte Räumlichkeit in **besten Erdgeschoss Lage** – Hervorragend geeignet für innovativen Einzelhandel und hochwertige Dienstleistungen



Die Ladenfläche kann **nach Absprache** bezogen werden; oder sofort zur SOLL MIETE vermietet werden



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit Radiatoren in den Räumlichkeiten



Jahreskaltmiete **7.800 € Kaltmiete**  
SOLL Rendite von ca. 6,5 %



**Kaufpreis: 129.000 €**

**Courtage: 3,57 % inkl. 19% MwSt.**

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### **Repräsentative Ladeneinheit in Top Lage in Villingen zu verkaufen.**

Verkauft wird ein repräsentatives Ladengeschäft als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung. Im Zentrum der Villingener Innenstadt bietet dieser Standort einmalige Umsatzchancen für ein breites Spektrum an Geschäftsmodellen. Insbesondere die Nähe zu den Haupteinkaufsstraßen bieten in dieser Lage für den neuen Mieter attraktive Möglichkeiten.

Die hochwertige Gewerbefläche befindet sich in bester Lage im Erdgeschoss und bietet einen nahezu barrierefreien Zugang. Auf ca.42 m<sup>2</sup> eröffnen sich für den neuen Mieter wunderbare Möglichkeiten das persönliche Warenangebot oder die hochwertige Dienstleistung zu repräsentieren. Großzügige fast bodentiefe verglaste Fensterfronten sorgen zudem für eine perfekte Sichtbarkeit der Auslage.

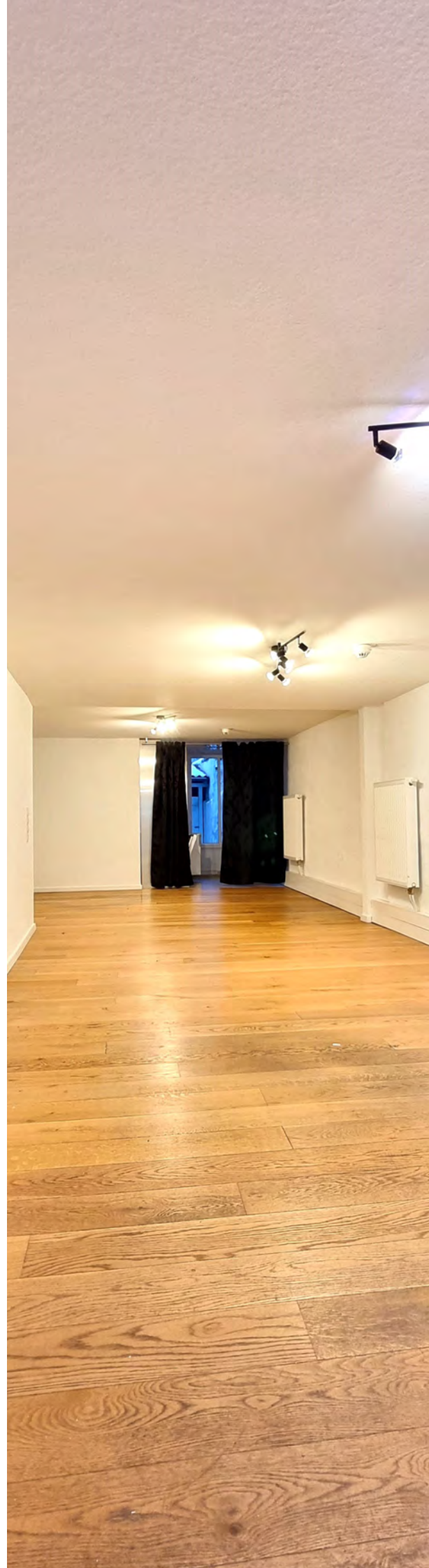
Ein weiteres Highlight befindet sich im hinteren Bereich der Fläche, welcher geschickt vom vorderen Bereich durch einen Vorhang abgetrennt ist. Hier steht dem neuen Mieter eine praktische Küchenzeile inkl. Kühlschrank und Geschirrspülmaschine zur Verfügung.

Hier eröffnet sich eine einmalige Chance sich als Startup oder bereits erfolgreiches Unternehmen in den Einkaufsstraßen von Villingen zu etablieren.

**Unser Fazit:** Ein innovatives Unternehmen, welches sich den repräsentativen Standort zu nutzen machen möchte, findet hier ideale Möglichkeiten zur Präsentation des persönlichen Angebotes.



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



# 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.











Bauart und Baustoffe	
Fenster und Türen	1x Großzügige Schaufensterfront; 1x Kunststofffenster in der Küche 1x Eingangstüre aus Holz für den Zugang der Kunden
Haustechnik	
Heizung	Gastentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Gewerbefläche	Ca. 42 m <sup>2</sup>
Parkmöglichkeiten	Öffentliche Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vorhanden
SOLL -MIETE	650 € pro Monat zzgl. gesetzl. MwSt.
Nebenkosten	150 € pro Monat
Verbrauchskosten	Strom und Wasser werden direkt mit den Versorgern abgerechnet



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# WAS WIR IHNEN BIETEN



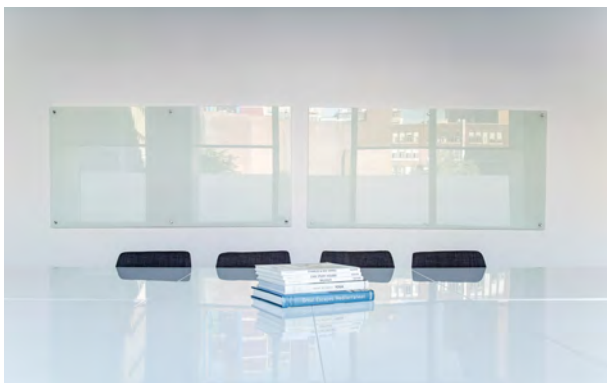
## Vermietung und Verkauf von Immobilien

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



**MELINA HALLER**

VERKAUF & VERMIETUNG



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



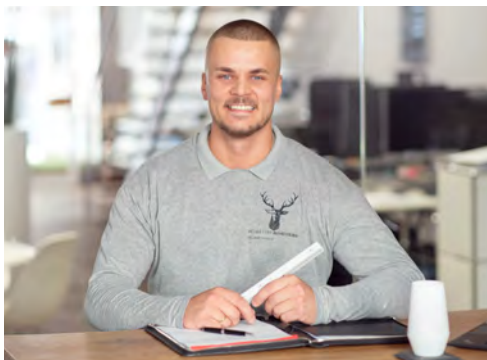
**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



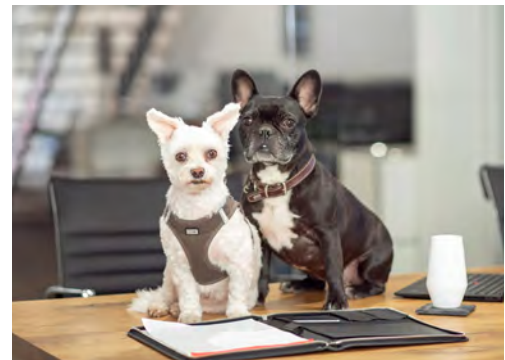
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

