

Wohnhaus zu verkaufen



Renditestarkes Wohnhaus  
mit sechs WG-Einheiten in  
erstklassiger Lage von  
Schwenningen



**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       |
| Lagebeschreibung       | 7       |
| Bilder                 | 8 – 15  |
| Was wir Ihnen bieten   | 16 – 17 |
| Über uns / AGB         | 18 – 19 |



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

## HIGHLIGHTS



Attraktiv umgebautes Wohnhaus mit vollständig vermieteten, möblierten WG-Zimmern und klarer Ausrichtung auf nachhaltige Vermietung



Ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ideal strukturiert in sechs moderne WG-Zimmer, eine Gemeinschaftsküche und zwei Bäder



Umfassende Kernsanierung im Jahr 2016, inklusive Erneuerung von Dämmung, Elektrik und Sanitärbereichen



Attraktives Grundstück mit ca. 200 m<sup>2</sup> Fläche, ergänzt durch Außenflächen, Balkon sowie praktische Abstellmöglichkeiten für Fahrräder



Stabile Mieteinnahmen mit attraktivem Entwicklungspotenzial – ideal für Kapitalanleger wie auch Eigennutzer



Refinanzierung über stabile, laufende Mieteinnahmen möglich – dank dauerhaft hoher Nachfrage nach WG-Zimmern



Absolute Top-Lage von Schwenningen – in der Erzbergerstraße, nur wenige Schritte von der DHBW, Hochschule Furtwangen und der Innenstadt entfernt

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Attraktives Einfamilienhaus** in Fachwerkbauweise (**Baujahr ca. 1900**) auf einem **ca. 200 m<sup>2</sup>** großen Grundstück



Praktisch aufgeteilte **ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche** über drei Stockwerke, verteilt auf **sechs möblierte WG-Zimmer** mit gemeinsamer Küche und zwei Badezimmern



**Umfassende Kernsanierung im Jahr 2016** – inklusive Erneuerung von Dämmung, Elektrik, Sanitärbereichen sowie Modernisierung der Oberflächen und Fenster; solide technische Basis mit geringem kurzfristigem Renovierungsbedarf



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



**IST-Miete: ca. 16.800 € p.a.**  
**SOLL-Miete: ca. 18.720 € p.a.**



**Kaufpreis: 385.000 €**  
**Courtage: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.**

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Attraktives Wohnhaus mit sechs möblierten WG-Zimmern in zentraler Lage von Schwenningen!

Dieses ansprechend modernisierte Einfamilienhaus wurde im Jahr 2016 umfassend kernsaniert und in ein zeitgemäßes, modernes WG-Konzept überführt. Es stellt eine äußerst attraktive Investitionsmöglichkeit dar – sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer. Die zentrale Lage in der Erzbergerstraße, nur wenige Schritte von der Innenstadt sowie wenige Gehminuten von der DHBW und der Hochschule Furtwangen entfernt, garantiert eine dauerhaft hohe Wohnraumnachfrage und macht das Objekt insbesondere für studentische und berufstätige Wohngemeinschaften sehr interessant.

Auf ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über drei Etagen, bietet das Haus insgesamt sechs vollständig möblierte WG-Zimmer, eine großzügige Gemeinschaftsküche sowie zwei modern ausgestattete Badezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Privatsphäre und gemeinschaftlichem Wohnen und bildet eine solide Grundlage für eine langfristig stabile und nachhaltig kalkulierbare Vermietung.

Im Rahmen der Kernsanierung wurden sämtliche wesentlichen Gewerke erneuert, darunter Dämmung, Elektrik, Sanitärinstallationen, Oberflächen sowie Fenster. Dadurch präsentiert sich die Immobilie sowohl technisch als auch optisch in einem zeitgemäßen, modernen und sehr gepflegten Gesamtzustand, der in den kommenden Jahren nur einen geringen Instandhaltungs- und Renovierungsaufwand erwarten lässt. Das Gebäude ist vollunterkellert und verfügt über einen separaten Waschkeller, der den Bewohnern zusätzlichen Komfort bietet.

Das rund 200 m<sup>2</sup> große Grundstück ergänzt das Angebot ideal: Ein Balkon, gepflegte Außenflächen sowie praktische Abstellmöglichkeiten für Fahrräder erhöhen die Alltagstauglichkeit und den Wohnkomfort. Die beliebte Wohnlage überzeugt zudem durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Für Kapitalanleger ist die Immobilie aufgrund der vollständigen Vermietung und der konstant hohen Nachfrage nach WG-Zimmern besonders attraktiv und bietet stabile, planbare Erträge. Gleichzeitig eröffnet sie Eigennutzern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Teilvermietung.

**Unser Fazit:** Ein vielseitiges, modernisiertes Wohnobjekt in ausgezeichneter Lage von Schwenningen – ideal für Käufer, die eine sichere, nachhaltig rentable und flexibel nutzbare Immobilie suchen.



# LAGE

## BESCHREIBUNG

### Schwenningen: Wo Tradition auf Moderne trifft

Schwenningen, ist eine charmante Studentenstadt in der wunderschönen Region Schwarzwald-Baar. Gelegen im Südwesten Deutschlands.

Verkehrstechnisch ist Schwenningen bestens angebunden. Die Autobahnen A81 und A864 bieten eine schnelle Anbindung an andere Städte in der Region, während der Bahnhof Schwenningen eine bequeme Zugverbindung bietet. Sowohl Ärzte, Schulen und sogar eine Universität machen Schwenningen zu einem vielseitigem Ort.

Insgesamt ist Schwenningen eine Stadt, die mit ihrem reichen kulturellen Erbe, ihrer modernen Infrastruktur und ihrer natürlichen Schönheit gleichermaßen beeindruckt. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Tradition und Innovation, die Schwenningen zu einem einladenden und lebendigen Ort für Bewohner und Besucher macht.



Zimmer 1



Zimmer 2





Zimmer 3



Balkon Zimmer 3



Zimmer 4



Bad 1. OG



Zimmer 5



Bad 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 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.



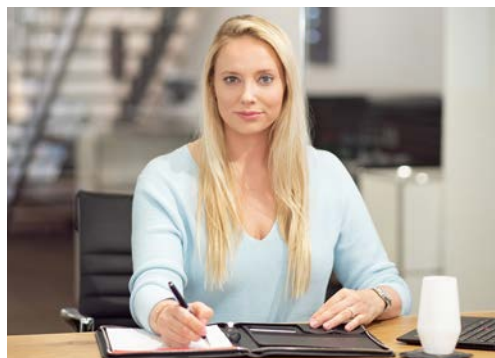
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**MELINA HALLER**

VERKAUF & VERMIETUNG



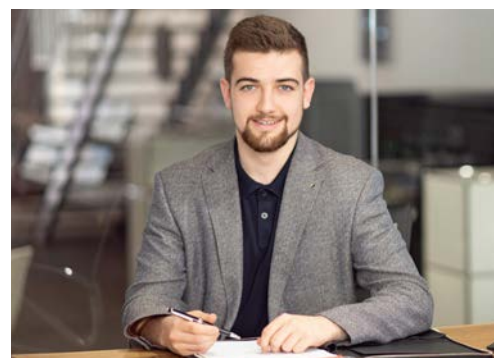
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



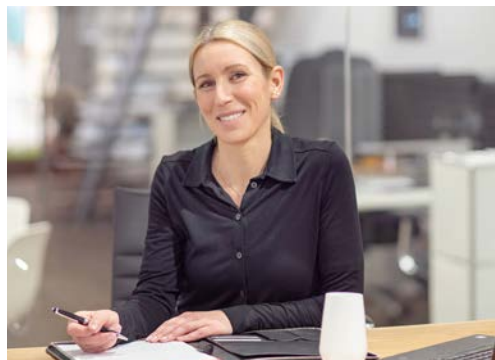
**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



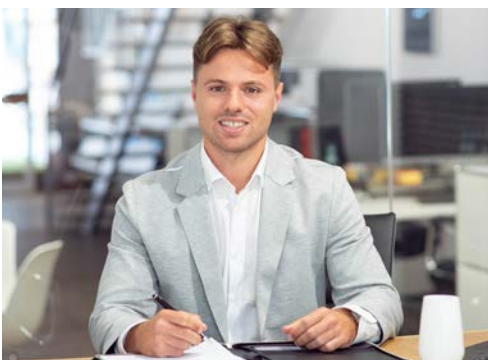
**LEON KESSLER**

VERKAUF & VERMIETUNG



**MELANIE WIDMER**

VERKAUF & VERMIETUNG



**DOMINIK KÖNIG**

VERKAUF & VERMIETUNG



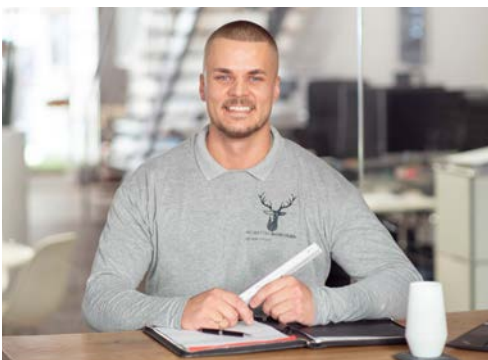
**NICLAS FURGER**

DUALER STUDENT CRES



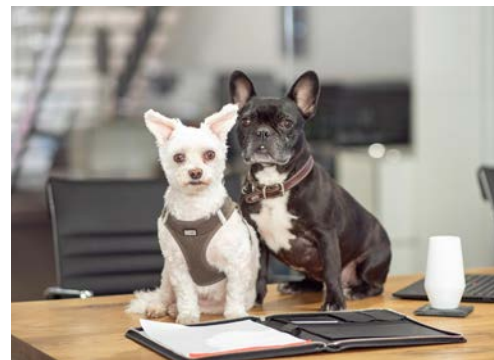
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

