

Wohnung zu verkaufen



Langfristig vermietete
Kapitalanlage in guter
Lage von Schwenningen
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



Großzügige und geschickt aufgeteilte Eigentumswohnung in ruhige Lage von Schwenningen



Gute Bausubstanz; moderater Instandhaltungsstand; nachhaltige Wertsteigerung möglich



Attraktive und helle Eigentumswohnung mit Balkon und hohem Freizeitwert durch große kinderfreundliche Anlage



Vollständig unterkellertes Objekt mit eigenem Kellerabteil und zugehöriger PKW-Garage



Gepflegtes Gesamtobjekt; solide Kapitalanlage durch nachhaltige Vermietung



Zentrale und ansprechende Wohn-
gegend in attraktiver Lage von
Schwenningen



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.



Massiv erbautes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1966 mit einer Grundstücksfläche von total ca. **3.409 m²**



Ideal aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 77 m²** verteilt auf **3 Zimmer** im **Erdgeschoss (Hochparterre)** mit **Balkon**



Neben **großzügigen** Allgemeinflächen ist ein zugeordneter **Kellerraum** vorhanden; ausgezeichnete Parkplatzsituation durch **eigene PKW-Garage**



Gaszentralheizung mit **Radiatoren** in den Räumen und dezentraler **Warmwasserversorgung**



Optimal als nachhaltige Kapitalanlage nutzbar

IST-MIETE ca. 10.548 € p.a. inkl. Garage

SOLL-MIETE ca. 11.520 € p.a. inkl. Garage



Kaufpreis Wohnung: 199.000 €

Kaufpreis Garage: 19.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Attraktive 3 Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon und Garage in ruhiger Lage von Schwenningen zu verkaufen!

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Schwenningen. Die Immobilie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie eine sehr gute Vermietbarkeit und stellt damit insbesondere für Kapitalanleger eine äußerst interessante Gelegenheit dar.

Mit ihrer funktionalen und zugleich komfortablen Raumaufteilung bietet die Wohnung ein harmonisches Wohnkonzept. Sie verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches, separates WC – ein Ausstattungsmerkmal, das den Wohnkomfort spürbar erhöht und bei Mietern besonders geschätzt wird. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft zusätzlichen Aufenthaltskomfort.

Ein besonderes Highlight ist die umfassende Sanierung in den Jahren 2021/2022. Dabei wurden sämtliche Bodenbeläge erneuert, alle Wände neu verputzt, eine neue Küche eingebaut sowie die Wasserleitungen im WC, Badezimmer und in der Küche erneuert; diese Bereiche wurden zudem modern neu gefliest. Die Wohnung präsentiert sich dadurch in einem zeitgemäßen und sehr gepflegten Zustand ohne kurzfristigen Renovierungsbedarf, was das Investitionsrisiko deutlich reduziert.

Die Lage im Hochparterre sorgt für ein angenehmes Wohngefühl mit Privatsphäre und bequemem Zugang. Großzügige Fensterflächen schaffen eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre und unterstreichen den einladenden Charakter der Räume. Für zusätzlichen Stauraum sorgen das Kellerabteil und eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung. Eine Garage erhöht den Wohnkomfort und stärkt zugleich nachhaltig den Wert der Immobilie.

Die Wohnung liegt in einem ruhigen Wohngebiet von Schwenningen mit sehr guter Anbindung an Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Diese Kombination aus Ruhe und Infrastruktur macht die Lage dauerhaft attraktiv und sichert eine stabile Nachfrage am Mietmarkt.

Die Immobilie ist seit 2022 solide vermietet und erzielt aktuell eine Ist-Miete von 10.548 € p. a. inklusive Garage. Durch eine marktgerechte Mietanpassung besteht Potenzial zur Steigerung auf ca. 11.520 € p. a., wodurch sich die Wohnung als stabile und wertbeständige Kapitalanlage mit Entwicklungsperspektive präsentiert.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Unser Fazit: Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre überzeugt durch ihre ruhige und zugleich zentrale Lage in Schwenningen, einen funktionalen Grundriss sowie eine dauerhaft gute Vermietbarkeit. Die bestehende Vermietung mit zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial bietet eine solide Ertragsbasis. Gleichzeitig stellt die Immobilie eine attraktive Perspektive für Eigennutzer dar und überzeugt als wertstabile Investition in gefragter Wohnlage.

LAGE BESCHREIBUNG

Schwenningen – moderner Stadtteil mit urbanem Leben im Schwarzwald-Baar-Kreis

Schwenningen ist der größte Stadtteil der Doppelstadt Villingen-Schwenningen und ein wichtiger Wohn- und Wirtschaftsstandort der Region. Die Innenstadt bietet eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.

Von der frühkindlichen Betreuung bis zur beruflichen Weiterbildung ist ein umfassendes Bildungsangebot vorhanden. Schwenningen ist sowohl mit dem PKW als auch mit Bus und Bahn gut erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Ärzte, Apotheken und das nahegelegene Schwarzwald-Baar-Klinikum sehr gut gewährleistet.









Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Kunststoff 2-fach verglast
Verdunklung/Sichtschutz	Rollläden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
TV/Internet	Kabelanschluss
Generelles	
Baujahr	ca. 1966
Anzahl Zimmer	3 Zimmer
Wohnfläche gesamt	Ca. 77 m²
Miteigentumsanteile Wohnung	46/1.000
Hausgeld monatlich	ca. 190 €
Rücklagen monatlich	ca. 95 €

Grundriss



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.



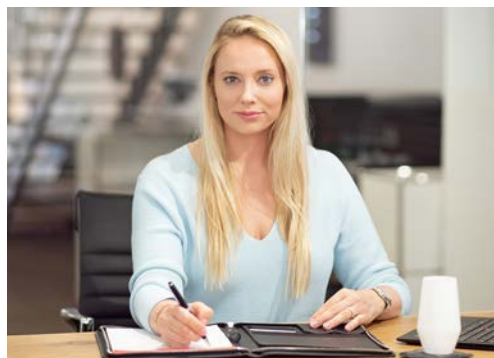
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



MELINA HALLER

VERKAUF & VERMIETUNG



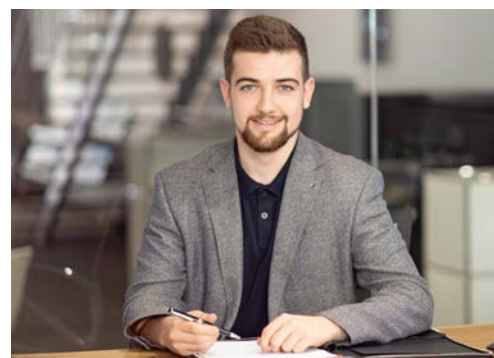
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



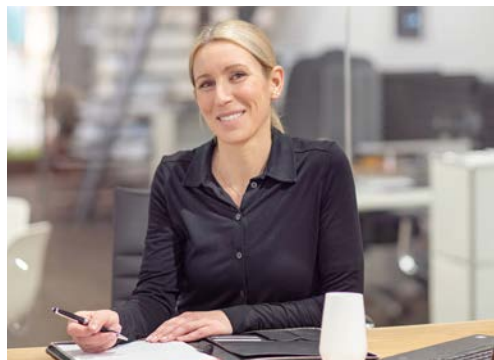
BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



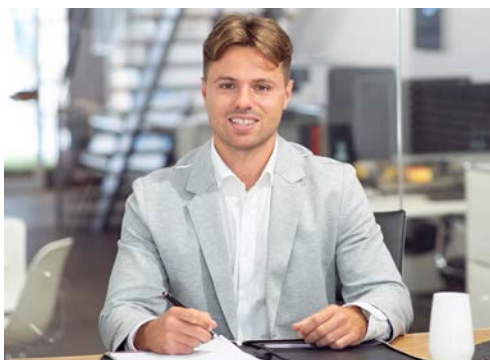
LEON KESSLER

VERKAUF & VERMIETUNG



MELANIE WIDMER

VERKAUF & VERMIETUNG



DOMINIK KÖNIG

VERKAUF & VERMIETUNG



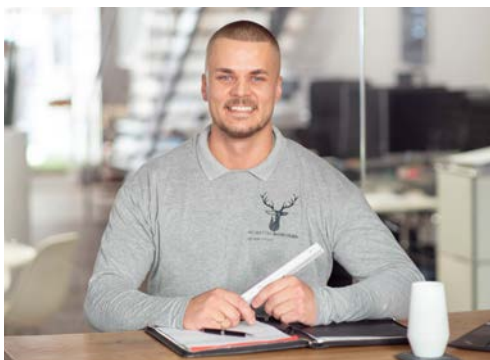
NICLAS FURGER

DUALER STUDENT CRES



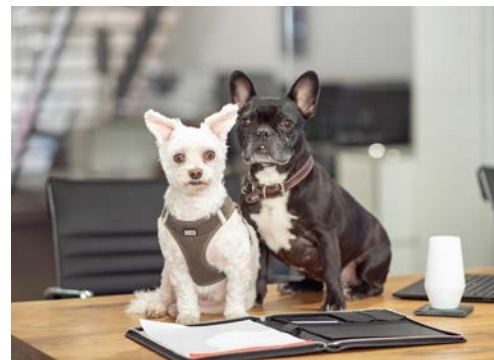
KAZIMIERZ MROCZKA

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 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

