

Wohnung zu verkaufen

Gemütliche 3,5 Zimmer
Wohnung in guter Lage
von Villingen 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



Gemütliche und leer stehende 3,5-Zi. Eigentumswohnung in zentraler Lage



Gute Bausubstanz; moderater Instandhaltungsstand; nachhaltige Wertsteigerung möglich



Attraktive und helle Eigentumswohnung mit Westbalkon und hohem Freizeitwert



Vollständig unterkellertes Objekt mit eigenem Kellerabteil



Gepflegtes Gesamtobjekt; solide Kapitalanlage durch nachhaltige Vermietung möglich



Weiteres Zimmer im DG per Sondernutzungsrecht inkl. eigenem Badezimmer



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 1956



Ideal aufgeteilte **Gesamtwohnfläche**
von **ca. 56 m²** verteilt auf **3,5 Zimmer, 1
Balkon** im **2. Obergeschoss**



Neben **großzügigen** Allgemeinflächen ist
ein zugeordneter **Kellerraum** vorhanden, Zudem ein
ausgebautes DG Zimmer inkl. **Badezimmer** mit ca. **16 m²**



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



Sowohl zur Eigennutzung als auch als
Kapitalanlage

SOLL-MIETE ca. 9.240 € p.a.



Kaufpreis: 169.000 €

Courtage: 3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Zentral wohnen in Villingen! Gepflegte 3,5-Zi-Wohnung mit Balkon, Garage und zusätzlichem Dachgeschosszimmer

Manche Immobilien überzeugen nicht durch laute Versprechen, sondern durch eine Kombination aus Lage, Funktionalität und Potenzial. Genau das bietet diese Eigentumswohnung in der Erbsenlachen in Villingen.

Im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses erwartet Sie eine gut geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 56 m² Wohnfläche. Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, junge Paare oder Kapitalanleger, die eine Immobilie in gefragter Lage mit solider Substanz und vielseitiger Nutzbarkeit suchen.

Der Grundriss ist praktisch und angenehm alltagstauglich. Das sanierte Badezimmer, die gepflegte Küche sowie die hellen Wohnräume schaffen eine gute Grundlage für modernes Wohnen. Mit überschaubarem Aufwand lassen sich Oberflächen, Böden und Wandgestaltung zeitgemäß auffrischen und an den eigenen Stil anpassen.

Ein besonderes Plus ist der großzügige Balkon mit südwestlicher Ausrichtung. Hier genießen Sie Sonne, Ruhe und einen echten Mehrwert im Alltag – ob zum Frühstück, Feierabend oder als kleiner Rückzugsort im Freien.

Zusätzlich zur Wohnung gehören ein Kellerabteil, eine eigene PKW-Garage sowie ein der Einheit zugeordnetes zusätzliches Zimmer im Dachgeschoss mit ca. 16,7 m². Dieses bietet wertvollen zusätzlichen Raum, beispielsweise als Hobbybereich, Arbeitszimmer, Abstellfläche oder flexible Ergänzungsfläche. Die Tatsache das diese separate Einheit sowol über Heizkörper als auch über ein eigenes kleines Badezimmer verfügt, verleiht dem Bereich ein Gefühl einer eigenen Wohneinheit.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung mit Radiatoren innerhalb der Wohnung.



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in gefragter Lage von Villingen mit fußläufigem Bezug zum Stadtkern. Das Wohnumfeld ist ruhig und zugleich gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Gerade diese Kombination aus Zentralität, guter Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

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.





Visualisierte Beispielmöblierung: Die Darstellung dient der Veranschaulichung



Visualisierte Beispielmöblierung: Die Darstellung dient der Veranschaulichung



Visualisierte Beispielmöblierung: Die Darstellung dient der Veranschaulichung

Immobilienblat

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Kunststoff 2-fach verglast
Verdunklung/Sichtschutz	Plissees
Haustechnik	
Heizung	Gaszentral
Warmwasseraufbereitung	zentral
Heizart	Radiatoren
TV/Internet	DLS Anschluss
Generelles	
Baujahr	ca. 1956
Anzahl Zimmer	3,5 Zimmer + 1 Zimmer im Dachgeschoss
Hausgeld	350 € p.M. davon ca. 85 € Rücklage
Wohnfläche gesamt	Ca. 56 m² zzgl. ca. 16 m² im DG



WAS WIR IHNEN BIETEN



Vermietung und Verkauf von Immobilien

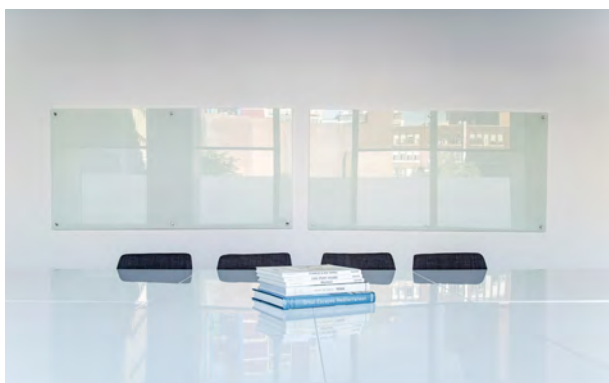
Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus. Auch hier gilt unser Motto:

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.

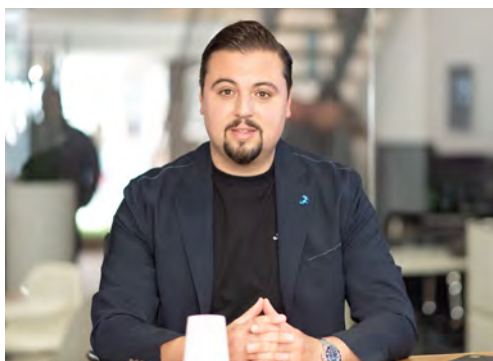


Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



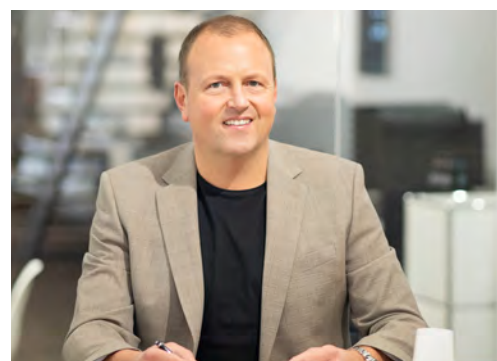
MICHAEL SCHLATTER

GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



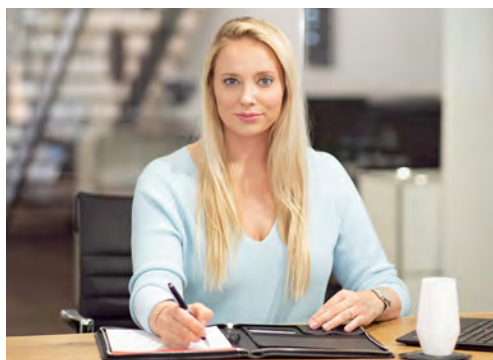
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



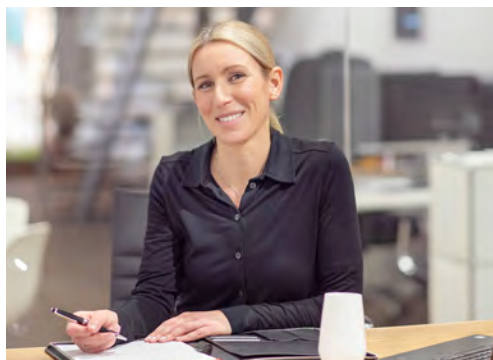
DOMINIK KÖNIG

VERKAUF & VERMIETUNG



LEON KESSLER

VERKAUF & VERMIETUNG



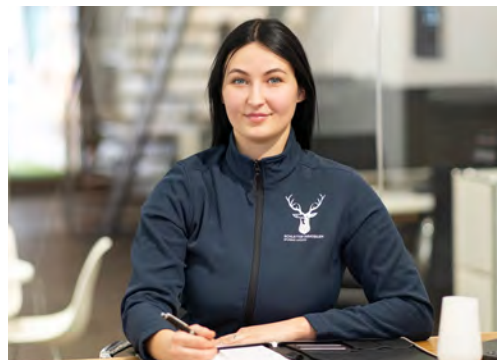
MELANIE WIDMER

VERKAUF & VERMIETUNG



NICLAS FURGER

DUALER STUDENT CRES



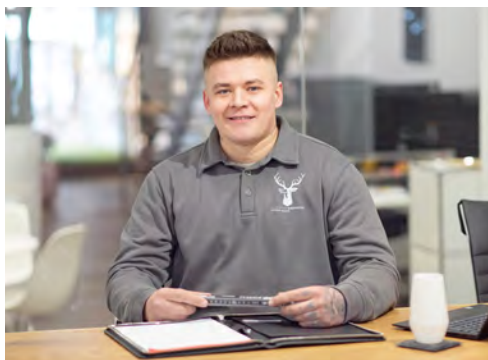
SARA WIECZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



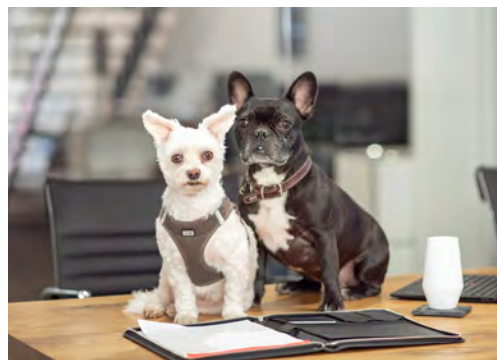
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



WOJCIECH KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



RUBI & BELLA

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

