

Wohnung zu verkaufen

Großzügige 3 Zimmer
Eigentumswohnung mit
Terrasse in zentraler 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



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS



Großzügige und geschickt aufgeteilte Eigentumswohnung in zentraler Lage von Villingen



Gute Bausubstanz; moderater Instandhaltungsstand; nachhaltige Wertsteigerung möglich



Attraktive und helle Eigentumswohnung inkl. einer Terrasse mit hohem Freizeitwert



Vollständig unterkellertes Objekt mit eigenem Kellerabteil



Gepflegtes Gesamtobjekt; solide Kapitalanlage durch nachhaltige Vermietung



Zentrale und ansprechende Wohn-
egend 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.



Massiv erbautes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1960 mit einer Grundstücksfläche von total ca. **1.888 m²**



Ideal aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 72 m²** verteilt auf **3 Zimmer** im **Erdgeschoss** mit **eigenem Hauseingang**



Neben **großzügigen** Allgemeinflächen ist ein zugeordneter **Kellerraum** vorhanden; ausgezeichnete Parkplatzsituation durch **Parkmöglichkeiten direkt vor dem Objekt**



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



Sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage

SOLL-MIETE ca. 7.800 € p.a.



Kaufpreis: 149.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Bezugsbereite 3 – Zimmer Wohnung mit Terrasse in Top Lage von Villingen zu verkaufen!

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 72 m² Wohnfläche besticht durch ihren behaglichen Charakter und den gelungenen Umbau aus dem Jahr 2003, bei dem eine ehemalige Garage in komfortablen Wohnraum verwandelt wurde. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und verfügt über einen separaten Hauseingang, welcher das Gefühl eines eigenständigen kleinen Hauses vermittelt – ideal für alle, die Wert auf Privatsphäre legen.

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten und großzügigen Raumaufteilung, die eine optimale Wohnqualität bietet. Ein besonderes Highlight ist die sonnige Terrasse, die direkt an das gemütliche Wohnzimmer anschließt. Dank ihrer perfekten Ausrichtung ist sie den ganzen Tag über sonnig und eignet sich hervorragend zum Entspannen oder als Platz für gesellige Abende im Freien. Die geräumige und helle Küche lässt viel Spielraum zur individuellen Gestaltung und bietet ausreichend Platz für eine persönliche Kücheneinrichtung.

In einer beliebten und ruhigen Wohnlage von Villingen gelegen, verbindet die Wohnung Stadtnähe und eine entspannte Atmosphäre auf ideale Weise. In nur wenigen Minuten erreichen Sie das Stadtzentrum mit seiner malerischen Altstadt, zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants. Die gute Infrastruktur und die praktischen Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus machen den Alltag besonders bequem.

Das Gebäude wurde umfassend saniert und befindet sich in einem soliden energetischen Zustand. Dank dieser Modernisierungen profitieren Sie von niedrigen Energiekosten und einer zukunftsfähigen Wohnlösung, die eine langfristig gute Investition in Ihre Wohnqualität darstellt. Das Haus wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut. Derzeit sind keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich, sodass Sie eine wertstabile Immobilie ohne absehbaren Renovierungsaufwand erwerben.

Die Wohnung ist lichtdurchflutet und gut geschnitten, sodass sie eine einladende und freundliche Atmosphäre schafft. Die hellen Räume bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und verleihen der Wohnung einen warmen, wohnlichen Charakter. Die Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen idyllischen Platz, der die Verbindung zur Natur unterstreicht.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Für Kapitalanleger bietet diese Wohnung eine stabile Renditemöglichkeit. Durch eine nachhaltige Vermietung, bietet diese leerstehende Wohnung in Bezug auf die Rendite interessantes Potential. Zudem ist eine Vermietbarkeit aufgrund der Lage sowie der Ausstattung jederzeit problemlos möglich.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Kaufen und Genießen! Diese gemütliche 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung bietet eine ideale Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und stadtnaher Lage. Mit ihrer sonnigen Terrasse, dem praktischen Grundriss und der gepflegten Umgebung eignet sie sich perfekt für alle, die ein charmantes und individuell gestaltbares Zuhause in Villingen suchen.

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.



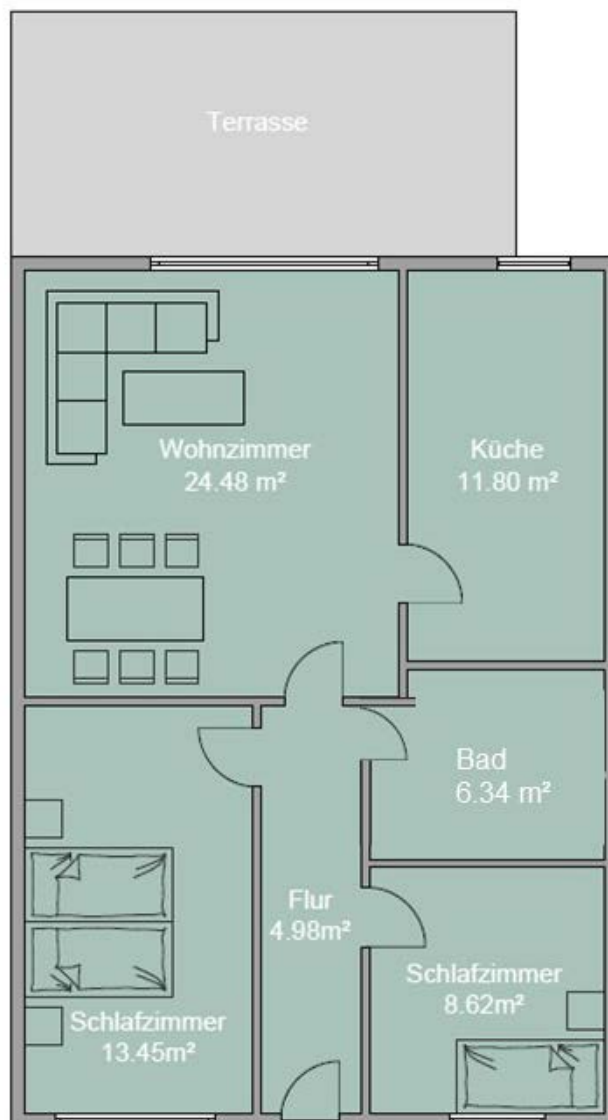






Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Kunststoff 2-fach verglast
Verdunklung/Sichtschutz	Rollläden
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Dezentral; Warmwasserboiler elektrisch im Bad
Heizart	Radiatoren
TV/Internet	Kabelanschluss
Generelles	
Baujahr	ca. 1960
Anzahl Zimmer	3 Zimmer
Wohnfläche gesamt	Ca. 72 m ²
Miteigentumsanteile Wohnung	36/1.000

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.



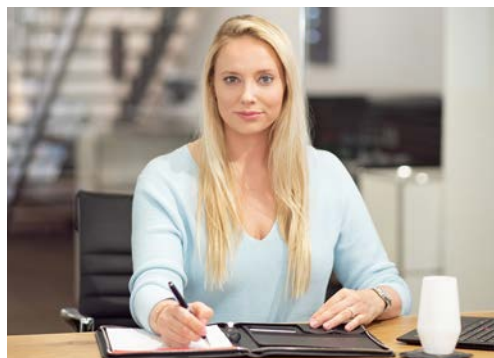
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



MELINA HALLER

VERKAUF & VERMIETUNG



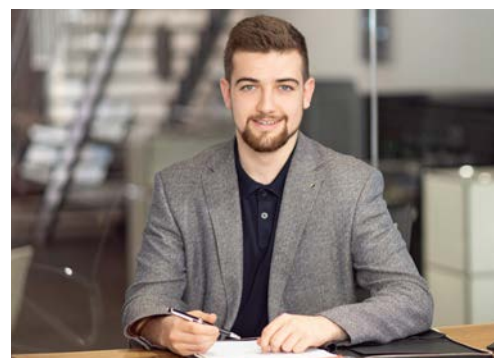
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



LEONIE LORENZ

BACK OFFICE & MARKETING



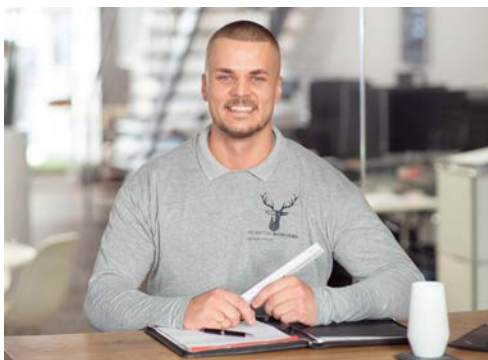
LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



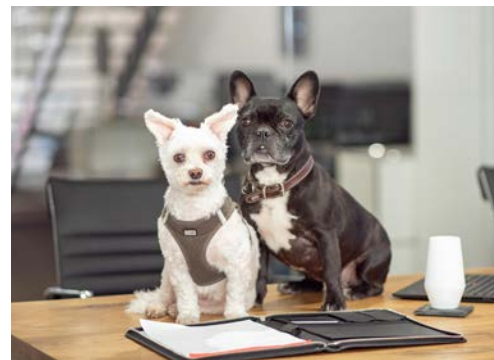
KAZIMIERZ MROCZKA

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 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

