

Gewerbefläche zu verkaufen

Flexibles Objekt in
Schwenningen: Gewerbefläche
mit Wohnpotenzial 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
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB	14 - 16



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

-  **Massiv erbautes Objekt (Baujahr 1936) mit gut geschnittener Gewerbefläche von ca. 185 m² sowie zusätzlicher Lagerfläche von ca. 120 m² im 2. Obergeschoss**
-  **Derzeit leerstehende Einheit, die flexibel nutzbar ist und – vorbehaltlich Genehmigung – auch zu hochwertigem Wohnraum umgenutzt werden kann**
-  **Geringer Instandhaltungsbedarf dank umfassender Modernisierungen durch Eigentümer und Mieter**
-  **Interessante Investitionschance dank flexibler Nutzungsmöglichkeiten und hohem Entwicklungspotenzial**
-  **Ausreichende Außenstellplätze direkt vor dem Objekt – ideal für Mitarbeiter, Kunden oder Bewohner**
-  **Option zum Gesamterwerb: Es besteht die Möglichkeit, bei Interesse den gesamten Gebäudekomplex zu erwerben**
-  **Absolute Toplage in der beliebten und stark frequentierten Arminstraße – mit zahlreichen PKW-Stellplätzen direkt am Objekt**

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



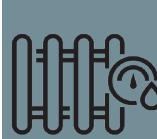
Massiv erbautes Gebäude aus dem
Baujahr 1936 sowie Anbau aus 1991 mit
gesamt ca. 2.449 m² Grundstücksfläche



Gut aufgeteilte Gewerbefläche im **2. OG** mit **ca. 185 m²** sowie zusätzlicher
Lagerfläche von **ca. 120 m² im DG**



Direkt vor dem Objekt stehen **ausreichend Außenstellplätze** zur Verfügung, die eine komfortable Parkmöglichkeit für Mitarbeiter, Kunden oder Bewohner bieten



Gasetagenheizung mit Radiatoren
in den Räumen und zentraler Warmwasseraufbereitung



Die Fläche ist derzeit **leerstehend** und kann entweder weiterhin als **Gewerbefläche** genutzt oder – nach entsprechender Genehmigung – in **hochwertigen Wohnraum umgewandelt** werden



Kaufpreis: 390.000 €

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

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Flexibles Objekt in Schwenningen: Gewerbefläche mit Wohnpotenzial zu verkaufen!

Diese repräsentative Gewerbefläche im 2. Obergeschoss eines massiv erbauten und kontinuierlich gepflegten Gebäudekomplexes (Baujahr 1936, Anbau 1991) bietet ein außergewöhnlich breites Nutzungsspektrum in einer der gefragtesten Lagen von Villingen-Schwenningen. Auf rund 185 m² Hauptfläche und zusätzlichen ca. 120 m² Lager- und Nebenflächen überzeugt die Einheit mit großzügigen Raumverhältnissen, klaren Linien und einer flexibel gestaltbaren Grundstruktur. Damit eignet sie sich ideal für moderne Büro- und Praxisnutzungen, Beratungs- und Dienstleistungsangebote sowie für kreative oder digitale Arbeitswelten.

Die Fläche ist aktuell leerstehend und kann sofort übernommen werden – ein deutlicher Vorteil für eine schnelle Planung und Umsetzung individueller Konzepte. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, offenes Ambiente und schaffen ein angenehmes Arbeitsumfeld, das sowohl funktional als auch repräsentativ wirkt. Zur hochwertigen Ausstattung zählen eine Klimaanlage für optimalen Arbeitskomfort, eine Einbauküche für Mitarbeiter oder Kundentermine sowie ein eigener Kellerbereich, der zusätzlichen Stauraum oder technische Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Besonders attraktiv ist das wohnwirtschaftliche Entwicklungspotenzial: Vorbehaltlich behördlicher Genehmigung lässt sich die Gewerbefläche in großzügigen, hochwertigen Wohnraum umwandeln. Damit eröffnet das Objekt zusätzliche Perspektiven für Investoren, Eigennutzer oder Projektentwickler und bietet langfristiges Wertsteigerungspotenzial – sowohl im Rahmen einer klassischen Nutzung als auch bei einer späteren Umgestaltung.

Interessenten haben die Wahl zwischen Kauf oder Anmietung. Die monatliche Kaltmiete beträgt 2.200 € und ermöglicht auch Nutzern ohne sofortige Kaufentscheidung einen flexiblen Einstieg. Das Gebäude steht auf einem ca. 2.449 m² großen Grundstück und zeichnet sich durch eine solide Bausubstanz, regelmäßige Modernisierungen und gepflegte Außenbereiche aus. Mehrere Außenstellplätze direkt vor dem Haus verbessern die Erreichbarkeit und bieten einen klaren Vorteil für Mitarbeitende, Kunden oder zukünftige Bewohner.

Dieses vielseitige Objekt verbindet Raum, Lage und Potenzial auf überzeugende Weise – ideal für alle, die eine repräsentative Fläche mit Entwicklungschancen suchen.



Eine besonders attraktive Option für Investoren: Neben dem Erwerb der einzelnen Gewerbefläche besteht die Möglichkeit, den gesamten Gebäudekomplex zu erwerben. Dies eröffnet langfristig orientierten Anlegern zusätzliche Synergien sowie die Chance, ein ganzheitliches Anlage- oder Entwicklungsprojekt in einer stabilen, etablierten Lage zu realisieren.

Mit ihrer außergewöhnlichen Kombination aus sofortiger Verfügbarkeit, flexibler Nutzung, möglicher Wohnraumkonversion, solider Bausubstanz, attraktiven Stellplatzmöglichkeiten, einer starken Lagequalität sowie der Option auf den Gesamterwerb stellt diese Gewerbefläche ein wertbeständiges und zugleich Entwicklungsfähiges Immobilienangebot dar. Sie eignet sich ideal für Eigennutzer, Kapitalanleger, Unternehmen oder Projektentwickler, die ein zukunftsorientiertes Objekt mit hoher Vielfalt und Gestaltungsmöglichkeit 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.











WAS WIR IHNNEN 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



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“).

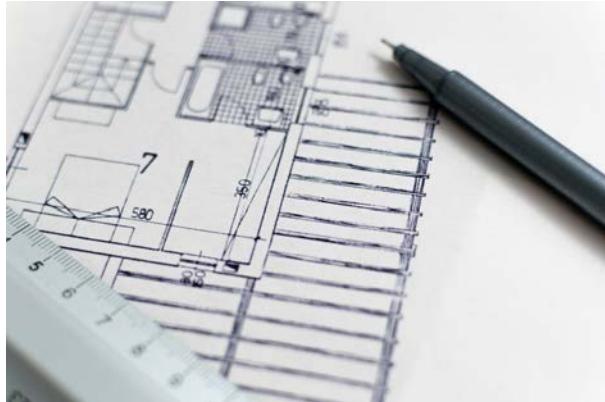
Professionelle Immobilien Bewertung

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.



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 Diligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungsstaus 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 Machbarkeitssanalyse 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.



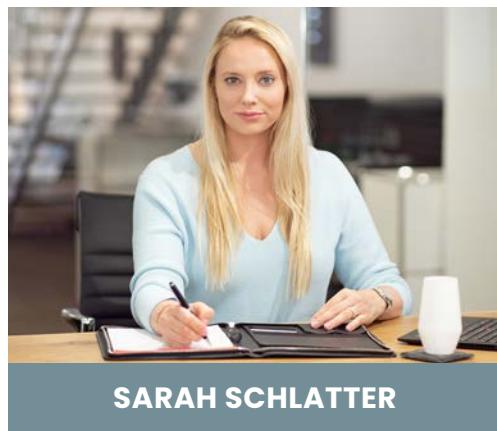
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



MELINA HALLER

VERKAUF & VERMIETUNG



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



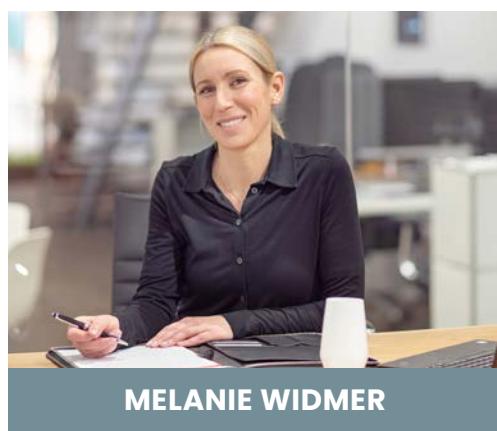
BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

VERKAUF & VERMIETUNG



MELANIE WIDMER

VERKAUF & VERMIETUNG



DOMINIK KÖNIG

VERKAUF & VERMIETUNG



NICLAS FURGER

DUALER STUDENT CRES



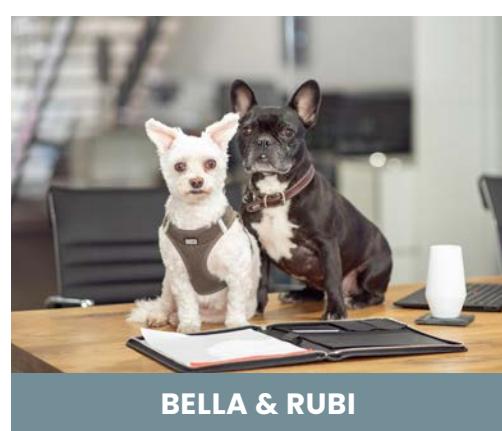
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOJCIECH 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 Exposéeinsicht. 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 KONTAKTAUFGNAHME



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

