

Attraktive Gewerbefläche  
in Toplage der bekannten  
Färberstraße in Villingen  
zu verkaufen



**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 - 10

Immobilienblattdatenblatt & Grundriss

---

11

Was wir Ihnen bieten

---

12 - 13

Über uns / AGB's

---

14 - 15



## HIGHLIGHTS

---



Vielseitige Räumlichkeit perfekt als Laden oder als Praxis nutzbar



Offene und lichtdurchflutete Räume mit erweiterbarer Infrastruktur



Langfristiges Mietmodell für ein nachhaltiges Geschäftsmodell möglich



Öffentliche Parkplätze sowie Parkhäuser in unmittelbarer Nähe



Perfekte Lage direkt in der sehr bekannten Färberstraße von Villingen



Bahnhof und Busbahnhof in wenigen Minuten fußläufig erreichbar



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.



**Mietfläche** total ca. **124 m<sup>2</sup>**;  
individuelle Raumgestaltung nach  
Absprache möglich



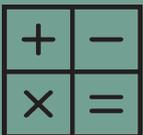
Optimal geeignet als **Laden- oder  
Praxisfläche** sowie für hochwertige  
**Dienstleistungen**



**Funktionale Gebäudetechnik**  
bestehend aus einer Gasetagenheizung  
mit Radiatoren in den Räumen



**Öffentliche Parkplätze** sowie  
Parkhäuser befinden sich in  
**unmittelbarer Nähe**



SOLL Miete: **ca. 15.000 € p.a.**  
**= 6,2 % Rendite (brutto)**



**Kaufpreis: 239.000 €**

**Courtage: 3.57** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Attraktive Gewerbefläche in Toplage der bekannten Färberstraße in Villingen zu verkaufen

Zum Verkauf steht eine ansprechende und großzügige Gewerbefläche im Erdgeschoss der beliebten und belebten Färberstraße in Villingen. Mit einer Fläche von ca. 124 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungen – sei es als Ladenlokal, Praxis oder für exklusive Dienstleistungen.

Die große Fensterfront sorgt nicht nur für hervorragende Sichtbarkeit, sondern auch für viel Tageslicht, das die Räumlichkeiten hell und einladend wirken lässt. Die Fläche wurde zuvor als Friseursalon genutzt und ist daher bereits mit zahlreichen Wasseranschlüssen ausgestattet. Dies macht sie perfekt für ähnliche Konzepte, bietet aber ebenso flexible Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Der offene Grundriss lässt sich nach Ihren Vorstellungen anpassen und bietet Raum für vielfältige Nutzungskonzepte. Zusätzlich zur hervorragenden Ausstattung überzeugt die Immobilie durch ihre erstklassige Lage in einer der bekanntesten Einkaufsstraßen Villingens. Die Färberstraße ist stark frequentiert und garantiert eine hohe Sichtbarkeit sowie eine große Laufkundschaft – ein klarer Vorteil für jede Geschäftsidee.

Diese Gewerbefläche ist ein ideales Investment in einer der begehrtesten Lagen der Stadt. Sie bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in einem zentralen und dynamischen Umfeld zu etablieren oder eine lukrative Immobilie für die Zukunft zu erwerben.

**Unser Fazit:** Eine repräsentative Gewerbefläche in bester Lage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Unternehmer oder Investoren, die Wert auf Funktionalität, Flexibilität und Sichtbarkeit legen.



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



# LAGE

## BESCHREIBUNG

### **Villingen – Kreisstadt mit historischer Innenstadt im schönen Schwarzwald-Baar-Kreis**

Mit knapp 39.000 Einwohnern präsentiert sich Villingen als die größte Stadt im Landkreis und fungiert gleichzeitig als kulturelles Herzstück für alle umliegenden Gemeinden. Die historische Innenstadt, malerisch eingebettet zwischen zwei ehemaligen Toren der alten Stadtmauer, bietet Bewohnern und Besuchern eine umfassende Palette an Annehmlichkeiten. Zahlreiche Einkaufsläden sorgen für ein vielfältiges Shopping-Erlebnis, während eine breite Auswahl an Restaurants und Cafés kulinarische Genüsse bietet. Das Bildungsangebot in Villingen deckt sämtliche Altersgruppen ab, angefangen von der Vorschule bis hin zur beruflichen Weiterbildung. Die Stadt ist bequem sowohl mit dem PKW als auch mit Bus und Bahn zu erreichen, wodurch eine hervorragende Verkehrsanbindung gewährleistet ist. Die ärztliche Versorgung ist von hoher Qualität und wird durch das Schwarzwald-Baar-Klinikum abgerundet, das umfassende medizinische Dienstleistungen für die Bewohner bereitstellt. Villingen präsentiert sich als lebendige, gut vernetzte Stadt, die sowohl moderne Annehmlichkeiten als auch historisches Flair bietet.









ANTONIO  
ELETTRICITÀ

3reintime

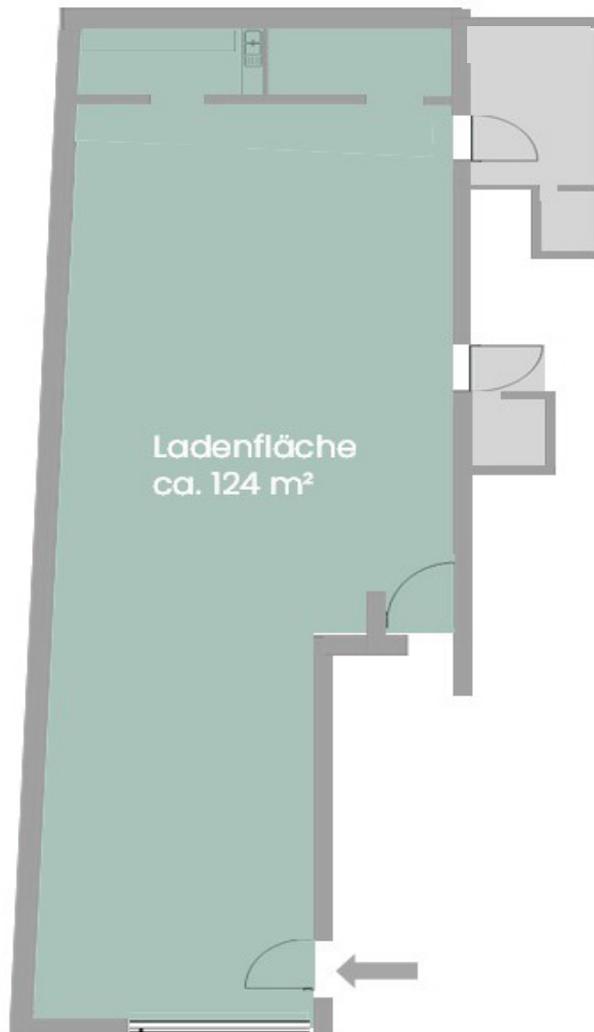
53

CHIPS  
CIPS

# Immobilienblat

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	2-fach verglast aus Holz
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Heizart	Radiatoren
Generelles	
Baujahr	ca. 1986
Gesamtfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>
Energieausweis	Verbrauchsausweis, gültig bis 16.08.2028
Endenergieverbrauch	86,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

## 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.



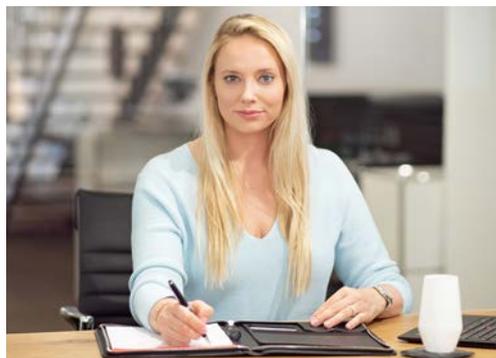
**DAVIDE ROSATO**

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



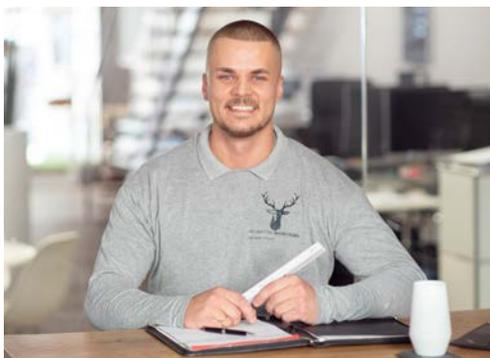
**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



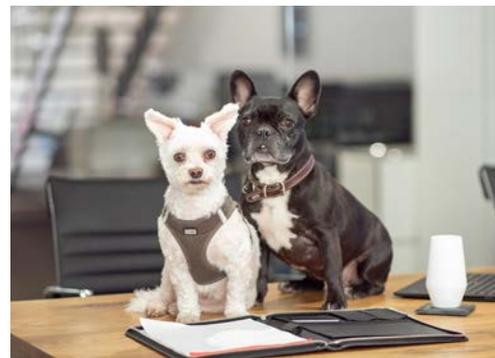
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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](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

