

Wohnung zu verkaufen

Großzügige 3,5 Zimmer  
Eigentumswohnung mit PKW  
Garage in Top Lage  
von 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 - 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 zentraler Lage von Villingen



Gute Bausubstanz; moderater Instandhaltungsstand; nachhaltige Wertsteigerung möglich



Attraktive und helle Eigentumswohnung inkl. einem Balkon mit Weitblick sowie einer Loggia



Vollständig unterkellertes Objekt mit eigenem Kellerabteil und einem Garagenstellplatz



Sehr gepflegtes Gesamtobjekt; solide Kapitalanlage durch nachhaltige Vermietung



Zentrale und ansprechende Wohn-  
gend in attraktiver Lage von Villingen



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.



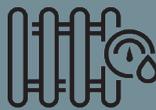
**Massiv** erbautes Hochhaus aus dem Jahr 1971 mit insgesamt 34 Wohneinheiten bei einer Grundstücksfläche von total ca. **6.900 m<sup>2</sup>**



Ideal aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 95 m<sup>2</sup>** verteilt auf **3,5 Zimmer** im **5. Obergeschoss (Lift vorhanden)**



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



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



Solide und laufende Einnahmequelle durch Langzeitmietvertrag; aktuelle **IST-MIETE** beträgt **11.640 € p.a.** **SOLL-MIETE** ca. **13.320 € p.a.**



**Kaufpreis Wohnung: 239.000 €**

**Kaufpreis Garage: 19.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### **Vermietete 3,5- Zi. Wohnung mitten in der Altstadt von Villingen! Eine einmalige Chance auf eine moderne Wohnung in zentraler Lage.**

Diese sehr attraktive 3,5 Zi. Eigentumswohnung befindet sich in einer gepflegten und zentralen Wohnlage von Villingen. In wenigen Autominuten gelangt man sowohl ins Zentrum von Villingen, mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs, als auch in die attraktive Innenstadt mit ihrer reizvollen Einkaufsmeile.

Das im Jahr 1971 in Massivbauweise erbaute Mehrfamilienhaus beinhaltet 34 Wohneinheiten und ist im Hinblick auf die Bau- sowie die Gebäudetechnik in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Der Wohnung zugeordnet sind sowohl eine PKW Garage als auch ein eigenes Kellerabteil.

Die Wohnung wurde im Jahr 2021 einer Renovierung unterzogen, was maßgeblich zum Werterhalt dieser schönen Immobilie beigetragen hat. So wurde beispielsweise sowohl ein schöner Parkettboden verlegt und die Elektrounterverteilung erneuert als auch in eine neue Raumaufteilung investiert. Laufende Instandhaltungsrücklagen wurden von der professionellen Hausverwaltung stetig aufgebaut und sind weiterhin vorhanden.

Die Wohnung selbst befindet sich im 5. OG und verfügt über eine klassische Grundrissaufteilung. Sie bietet mit ihren ca. 95 m<sup>2</sup> reichlich Platz für einen Mehrpersonenhaushalt. Durch den zentralen Flur gelangt man sowohl ins Wohnzimmer als auch ins Esszimmer, von wo aus man zu den jeweiligen Schlafräumen gelangt. Das großzügige Badezimmer zeichnet sich durch eine geräumige Badewanne mit Duschkabine und einen Waschmaschinenanschluss aus.

Das Esszimmer ist durch die Fenster und den Balkon sehr hell und offen und grenzt an die großzügig geschnittene Küche. Diese bietet viel Stauraum und ausreichend Platz. Zusätzlich bietet ein Abstellraum weitere Lagermöglichkeiten. Das Kinderzimmer befindet sich im Anschluss an das Wohnzimmer und ist auf die ruhigste Seite des Gebäudes ausgerichtet. Das Herzstück der Wohnung bildet das geräumige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur gemütlichen Loggia.

Optisch ist die Wohnung in einem guten Zustand mit einem moderaten Instandhaltungsstand, welcher bereits bei der Preisfindung berücksichtigt wurde. Der vorhandene Instandhaltungsstand des Gesamtgebäudes wurde dabei ebenso in der Preisfindung berücksichtigt. Aktuell sind keine großen Instandhaltungsmaßnahmen bekannt. Für etwaige zukünftige Instandhaltungen wurden Rücklagen von der Verwaltung stets aufgebaut und sind noch vorhanden.



## OBJEKT

# BESCHREIBUNG

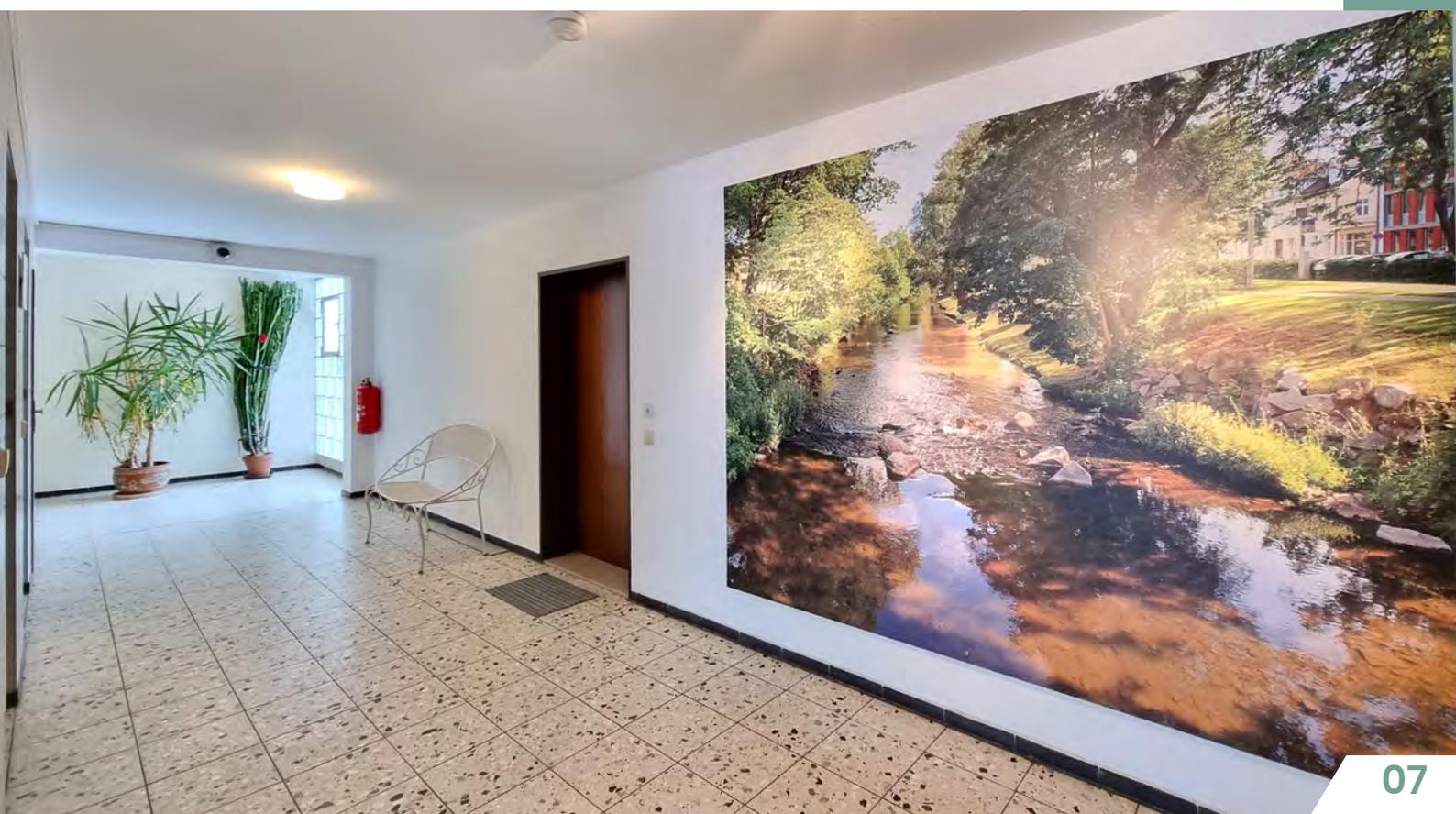
Für Kapitalanleger bietet diese Wohnung eine stabile Renditemöglichkeit. Durch eine nachhaltige Anpassung der IST-Miete, bietet diese langfristig vermietete Wohnung in Bezug auf die Rendite zusätzliches Optimierungspotential. Zudem ist eine Vermietbarkeit aufgrund der Lage sowie der Ausstattung jederzeit problemlos möglich.

**Unser Fazit bei diesem Objekt:** Kaufen und Genießen! Eine solide und wertstabile Immobilie in guter Lage mit einem traumhaften Platzangebot und einer guten Verwaltung.

## 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.





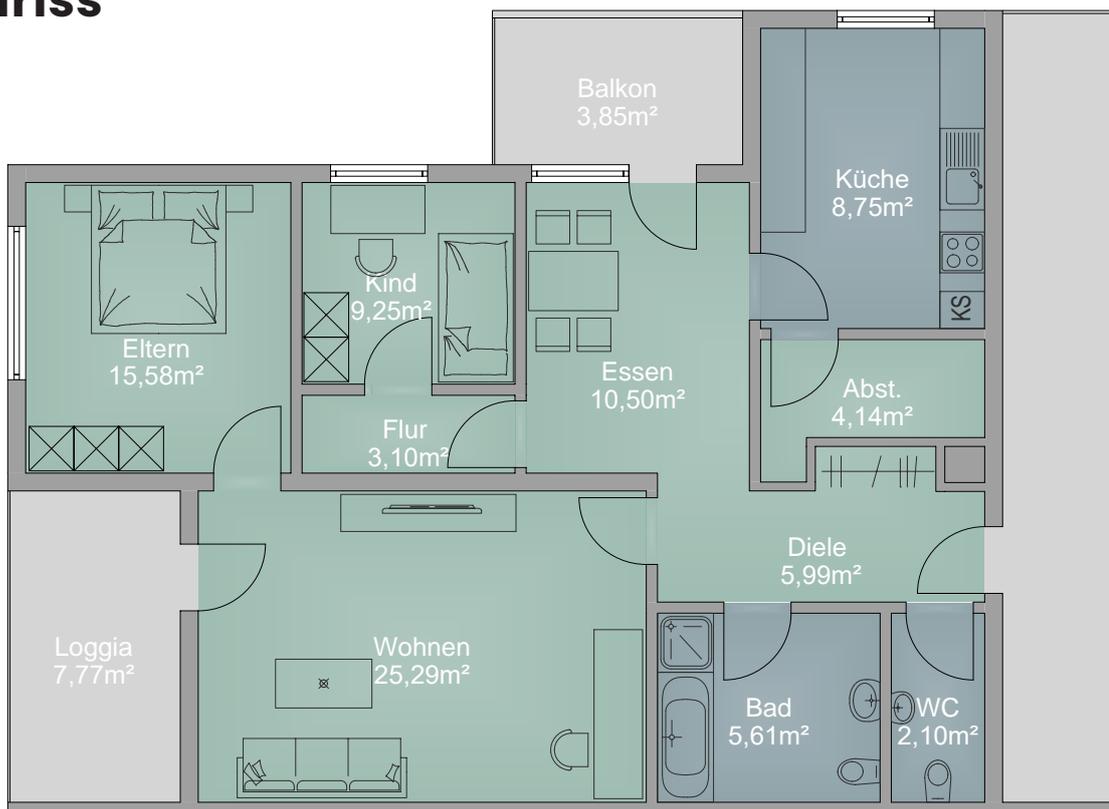




# Immobilienblat

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Kunststoff 2-fach verglast
Verdunklung/Sichtschutz	Rollläden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
Elektronterverteilung	Heutigem Standard entsprechend
TV/Internet	Kabelanschluss
Generelles	
Baujahr	ca. 1971
Anzahl Zimmer	3,5 Zimmer
Wohnfläche gesamt	Ca. 95 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Ca. 3,5 m <sup>2</sup> (Keller)
Garage	1 Garage
Miteigentumsanteile	173/10.000
Gebäudeversicherung	277,08 € p.a. (anteilig)
Hausgeld	375 € p.M (davon 33,32 € p.m. nicht umlagefähig) (davon 59,86 € p.m. Rücklagenzuführung)

## 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.



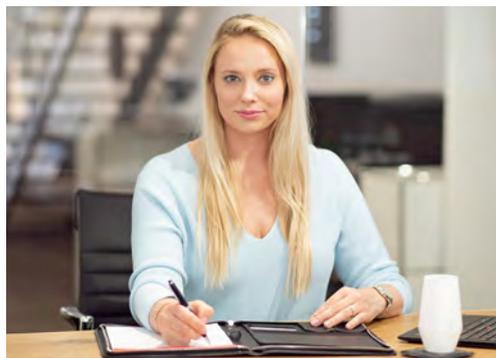
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



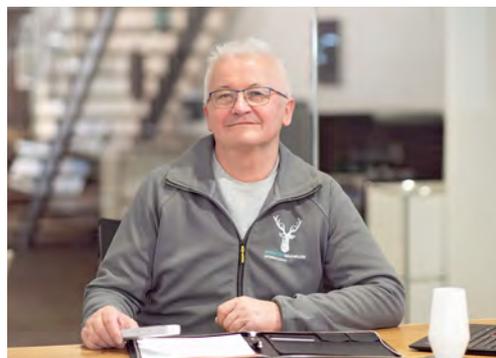
**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



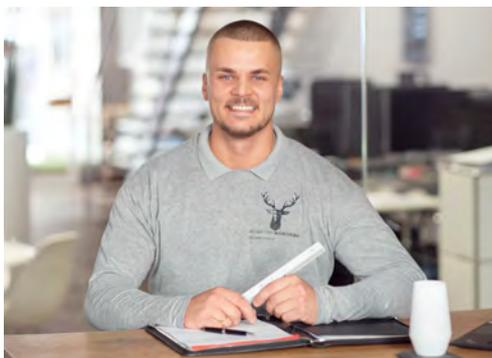
**HAJO BÖHM**

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



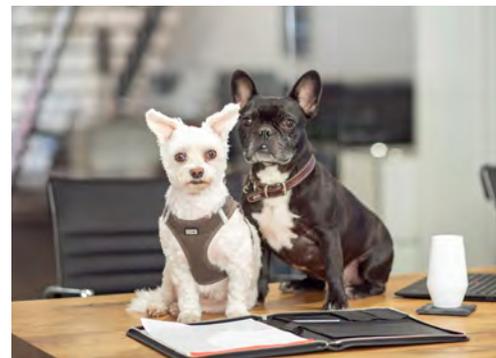
**KAZIMIERZ MROCZYK**

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 Checklistenbasierten 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

