

Bungalow zu verkaufen

Charmanter Bungalow mit  
sonnigen Terrassen und  
1 Garage im Herzen 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)

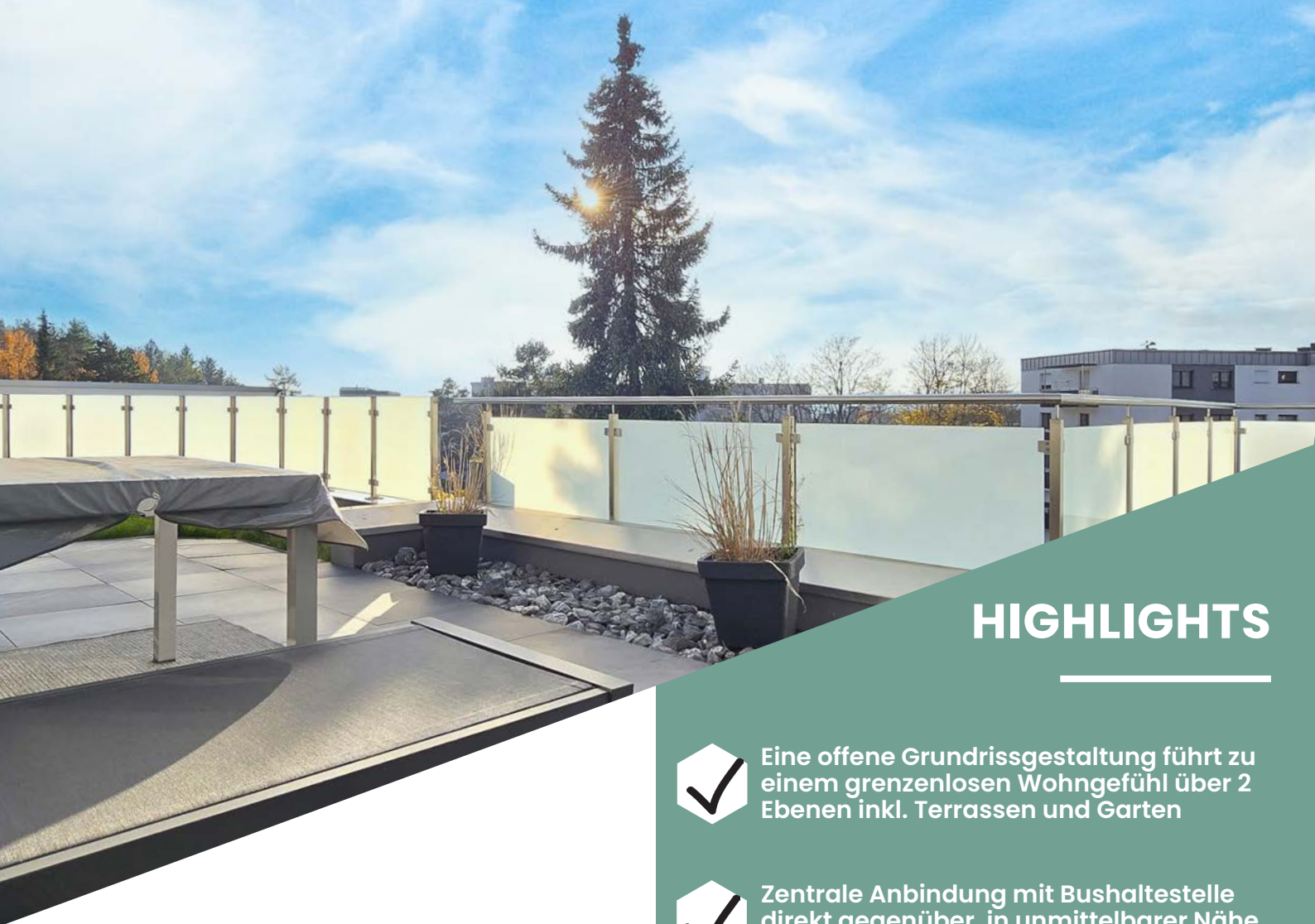
Telefon: + 49 7721 29 69 280



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6 - 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 17
Grundrisse & Immobiliendatenblatt	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGB's	22 - 23



## HIGHLIGHTS

---



Eine offene Grundrissgestaltung führt zu einem grenzenlosen Wohngefühl über 2 Ebenen inkl. Terrassen und Garten



Zentrale Anbindung mit Bushaltestelle direkt gegenüber, in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, ideale Infrastruktur



Großzügiges und terrassiertes Grundstück mit traumhaftem Freizeitwert und zahlreichen Möglichkeiten zum Entspannen



Perfekt geeignet für große Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Paare, die Wert auf viel Platz legen



1 zusätzliche PKW-Garage für weitere Abstellmöglichkeiten



Hohes Entwicklungspotenzial sowohl im Untergeschoss als auch im Außenbereich



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.



Charmanter **Bungalow mit ELW** aus dem **Baujahr 1970** mit einer Grundstücksfläche von gesamt **ca. 589 m<sup>2</sup>** inkl. **gepflegter Gartenanlage auf diversen Ebenen**



Sehr **großzügig** aufgeteilte Gesamtwohnfläche von **ca. 246 m<sup>2</sup>** verteilt auf **2 Stockwerke** und Wellnessraum mit **Sauna** im UG



**Kontinuierliche Investitionen in den Werterhalt** u. a. Dach mit Dämmung (2008), Heizungsumbau (2011), komplette EG-Renovierung (2016), Fassade (2019), Außenbereiche mit Terrassen (2021)



Zur Verfügung steht 1 **großzügige PKW-Garage** mit elektrischem Garagentor



Heizung auf Basis von **Fernwärme** mit **zentraler Warmwasseraufbereitung**



**Kaufpreis: 599.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Stilvoller Bungalow mit diversen Terrassen sowie einer Garage in zentraler Lage von Villingen zu verkaufen!

Dieser stilvolle Bungalow aus dem Jahr 1970 ist ein wahres Schmuckstück und befindet sich auf einem großzügigen 589 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von ca. 246 m<sup>2</sup> und insgesamt 7 Zimmern bietet es zahlreiche Möglichkeiten für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Paare, die viel Wert auf großzügigen Wohnraum und individuelle Entfaltung legen.

Das Haus empfängt Sie mit einer geräumigen Diele, die als zentraler Punkt alle weiteren Räume miteinander verbindet. Die moderne, zeitlose Küche ist praktisch geschnitten und bietet direkten Zugang zum offenen Wohn- und Essbereich, welcher durch große Fenster lichtdurchflutet ist. Von hier genießen Sie einen herrlichen Blick auf die Panorama-Terrasse, die einladend zum Entspannen und Genießen der Sonne einlädt. In den kälteren Monaten sorgt der Kaminofen im Wohnzimmer für wohlige Wärme und Gemütlichkeit. Im Erdgeschoss befinden sich zudem drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein familienfreundliches Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und ein separates Gäste-WC vervollständigen das Raumangebot auf dieser Etage.

Im Untergeschoss erwartet Sie eine ca. 62 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung, die ideal für eine separate Nutzung geeignet ist. Sie umfasst zwei Zimmer, ein Duschbad sowie einen Hauswirtschaftsraum, der sich bei Bedarf auch als Küche umfunktionieren lässt. Die Einliegerwohnung hat einen eigenen Zugang zum Garten und eine private Terrasse, die den direkten Kontakt zur Natur ermöglicht. Das Untergeschoss bietet außerdem einen modernisierten Hobbyraum mit Sauna – der perfekte Ort für Wellness und Entspannung.

Der gepflegte Garten und die großzügige Terrasse laden zum Verweilen ein und bieten viel Raum für Erholung. Ein angrenzendes Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Kinderwagen oder Gartengeräte. Für noch mehr Komfort sorgt die Garage mit elektrischem Tor, die das Auto sicher und trocken unterbringt.



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

In den letzten Jahren wurde kontinuierlich in die Instandhaltung und Modernisierung der Immobilie investiert. 2015 wurden Elektrik, Böden, Wände und Decken im Erdgeschoss erneuert. Die Fassade wurde 2019 neu verputzt und gestrichen, und 2021 erhielt der Außenbereich eine neue Terrasse, Markise und ein Geländer. Das Flachdach wurde 2008 inklusive Dämmung erneuert, und 2011 erfolgte der Umstieg auf Fernwärme, was eine umweltfreundliche und ressourcenschonende Beheizung gewährleistet.

**Unser Fazit:** Dieses Haus bietet nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Es ist der perfekte Ort, um sich den Traum vom eigenen Zuhause zu verwirklichen – für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Paare, die viel Platz und Komfort zu schätzen wissen.

## 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.



























# GRUNDRISS

EG



UG



\* Grundriss nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

# Immobilienblatt

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Bungalow
Fenster	2-fach verglaste Kunststofffenster
Rollläden	Unterputzrollläden
Haustechnik	
Heizung	Fernwärme, Endenergiebedarf F (164,60 kWh/(m²a)) nach Bedarfsausweis gültig bis 2033
Heizart	Radiatoren
Sonstiges	Kaminofen im Wohnzimmer
Generelles	
Baujahr	ca. 1970
Anzahl PKW-Garagen	1 PKW-Garage
Anzahl Zimmer	7 Zimmer, 2 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 1 Küche, 1 Wellnessraum inkl. Sauna
Wohnfläche/Nutzfläche	ca. 246 m² Wohnfläche und ca. 360 m² Nutzfläche



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# 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.



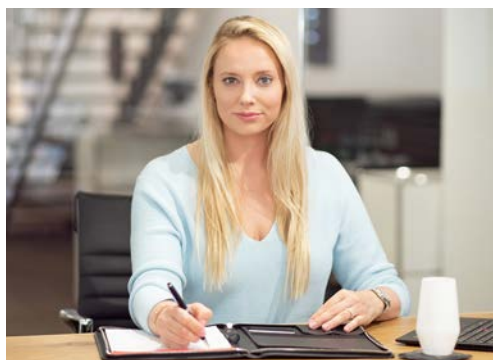
**DAVIDE ROSATO**

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



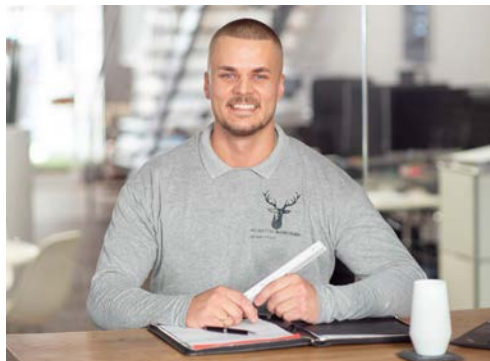
**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF

*“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 GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis. 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 GmbH, Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut 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 GmbH Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut

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 GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien 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



Büro Waldshut Kaiserstraße 60 in 79761 Waldshut  
Büro Villingen Bickenstraße 7 in 78050 Villingen



Büro Waldshut +49 (0) 7751 929 90 50  
Büro Villingen +49 (0) 7721 29 69 280



[info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

