

Familienfreundliche  
Doppelhaushälfte  
mit 1 PKW-Garage  
in der Villinger Südstadt



**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 - 13
Grundrisse & Immobiliendatenblatt	14 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 20



## HIGHLIGHTS

---



Attraktive Lage in der Villingen Südstadt – perfekt für Familien geeignet



Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offener und großzügiger Grundrissgestaltung



Großzügiger Gartenbereich – direkt von der Küche aus zugänglich, ideal für sonnige Stunden im Freien



Fortlaufende Modernisierungen, darunter ein stilvoll gestaltetes Traumbadezimmer, sorgen für besonderen Wohnkomfort



Praktischer Dachboden mit zusätzlicher Nutzfläche – ideal für Stauraum oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten



Garage mit zusätzlichem Stellplatz und neu errichtetem Carport – komfortables Parken



Top-Lage in Villingen – gut angebunden, alle Annehmlichkeiten des Stadtlebens direkt vor der Tür



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Familienfreundliche **Doppelhaushälfte** in Massivbauweise aus dem **Baujahr 1962** mit einer Grundstücksfläche von gesamt **ca. 304 m<sup>2</sup>**



Großzügig aufgeteilte Gesamtfläche von **ca. 95 m<sup>2</sup>** verteilt auf **3 Stockwerke** inkl. Keller sowie zusätzliche **Nutzfläche** im Dachboden



**Fortlaufend** modernisiert, mit weiterem **Optimierungspotenzial**



Komfortables Parken direkt am Haus – **PKW-Garage** plus überdachter **Carport-Stellplatz** für ein **weiteres Fahrzeug**



**Gastherme mit solarunterstützter Warmwasseraufbereitung** und Radiatoren in allen Räumen



**Kaufpreis: 429.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### **Seltene Gelegenheit in der Villinger Südstadt – familienfreundliche Doppelhaushälfte mit PKW-Garage und Garten zu verkaufen!**

In der begehrten Villinger Südstadt erwartet Sie diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1962 – ein Zuhause, das klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort perfekt vereint. Auf ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen inklusive Keller und zusätzlicher Nutzfläche im Dachgeschoss, bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder alle, die großzügiges und stilvolles Wohnen schätzen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller Eingangsbereich, gefolgt von einem offenen Wohn- und Essbereich, der durch seine Großzügigkeit und die lichtdurchfluteten Räume besticht. Die angrenzende Einbauküche inklusive Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten und bietet direkten Zugang zum liebevoll gepflegten Garten – ein perfekter Ort für entspannte Stunden im Freien. Ein Badezimmer mit Badewanne komplettiert diese Ebene.

Das Obergeschoss bietet zwei geräumige Schlafzimmer, ein stilvolles Büro sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit modernem PowderRain-Duschkopf und Dusch-WC. Über eine kleine Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, das ein weiteres Schlafzimmer beherbergt – ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer.

Die Immobilie wurde kontinuierlich modernisiert: neue Elektroinstallation (3-adrig), erneuerter Treppenaufgang zum 1. OG, Boden im Jahr 2023 neu verlegt, elektrische Rollläden in zwei Schlafzimmern, Dach isoliert, Fassade frisch verputzt und gestrichen, Glasfaseranschluss beantragt, sowie das Badezimmer im 1. OG hochwertig renoviert mit Grohe PowderRain-Duschkopf.

Der Außenbereich überzeugt mit einem gepflegten Garten, einem praktischen Schuppen, einer PKW-Garage für ein Fahrzeug und einem großzügigen und überdachtem Hofplatz für ein weiteres Auto – hier finden Ihre Fahrzeuge bequem Platz.

Die Villinger Südstadt kombiniert eine zentrale Lage mit ruhigem, familienfreundlichem Wohnumfeld. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind schnell erreichbar, die historische Altstadt von Villingen nur wenige Minuten entfernt.

Diese Doppelhaushälfte vereint stilvolles Wohnen, praktische Ausstattung und eine attraktive Lage – ein Zuhause, das Sie sofort begeistern wird.



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Unser Fazit:** Diese gepflegte Doppelhaushälfte in der Villinger Südstadt vereint klassische Bauweise mit zeitgemäßen Modernisierungen und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den gepflegten Garten sowie die gute Infrastruktur. Dank Garage, zusätzlichem Stellplatz und laufend erneuerter Ausstattung bietet das Haus nicht nur Komfort, sondern auch Zukunftssicherheit. Ein ideales Zuhause für Familien und Paare, die Wert auf Wohnqualität, zentrale Lage und ein angenehmes Umfeld legen.

## 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.









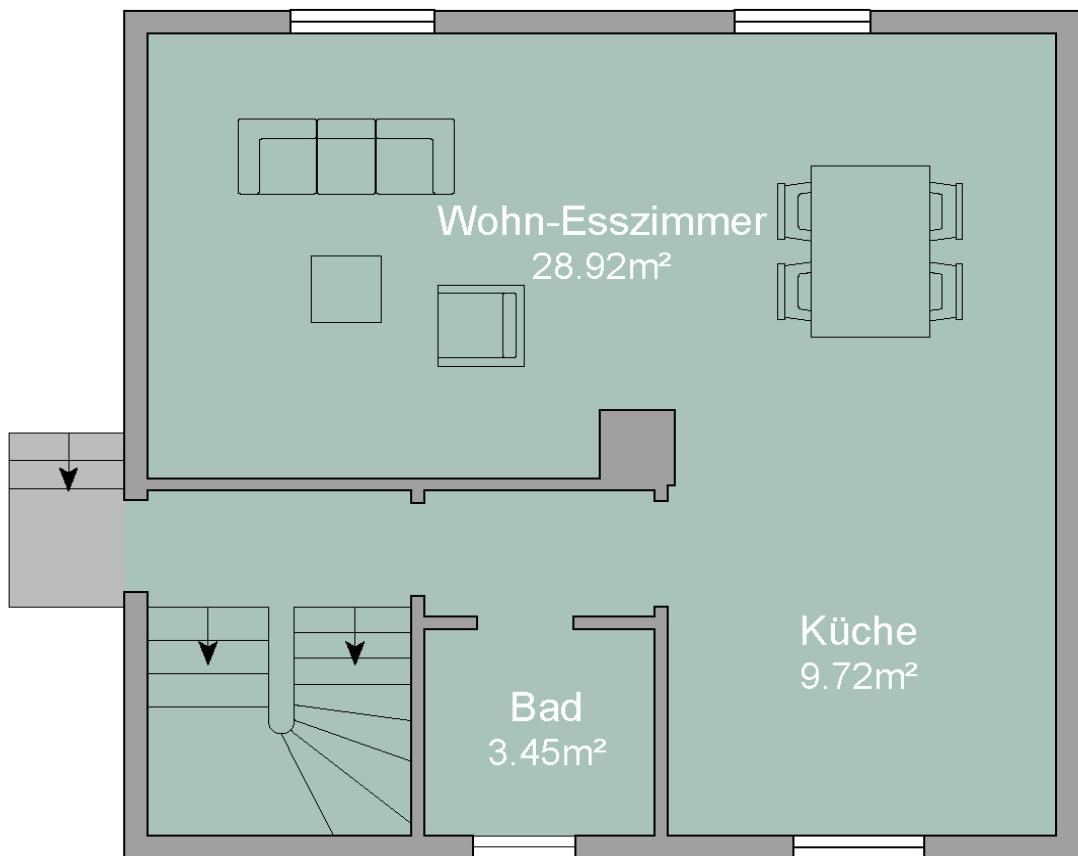




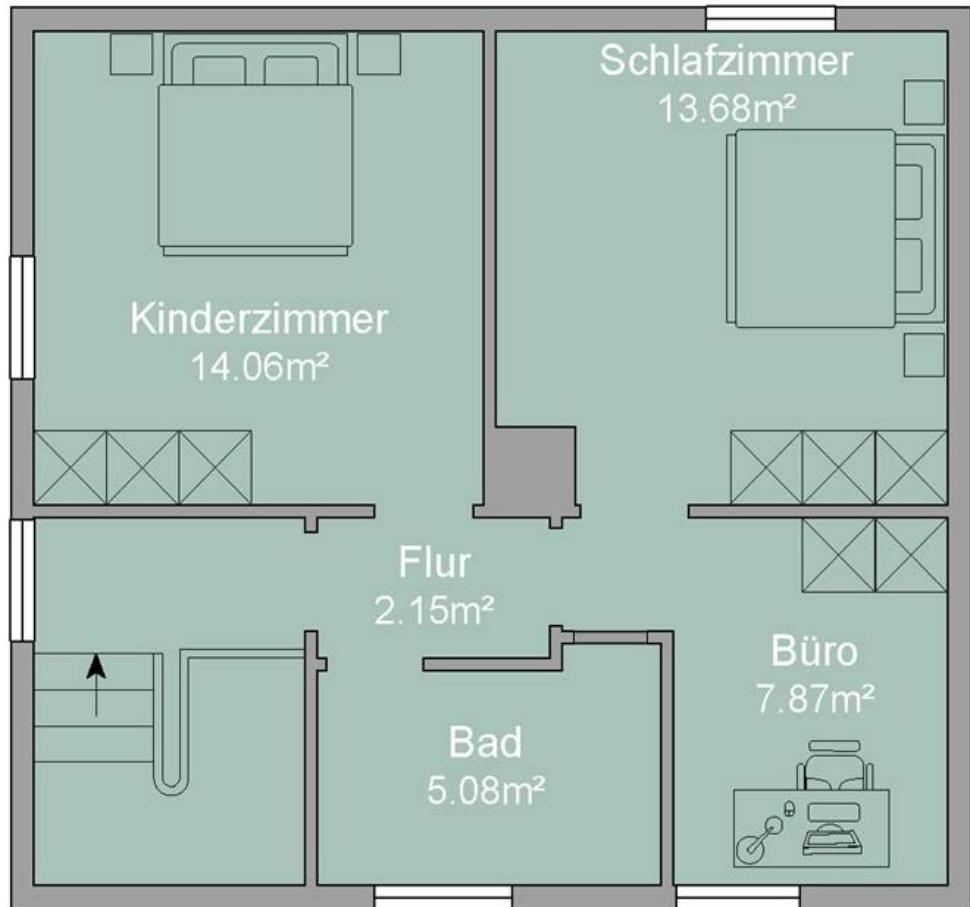


# GRUNDRISS

EG



OG



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

# Immobilien-Datenblatt

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbauweise
Fenster	2-fach verglaste Kunststofffenster
Rollläden	Aufputzrollläden
Haustechnik	
Heizung	Gastherme mit solarunterstützter Warmwasseraufbereitung
Heizart	Radiatoren in den Räumen
Generelles	
Baujahr	ca. 1962
Anzahl PKW-Garagen	1 PKW-Garage sowie 1 großzügiger Hofplatz inkl. Carport
Anzahl Zimmer	4 Zimmer, 2 Badezimmer, 1 Küche
Wohnfläche/Nutzfläche	ca. 95 m <sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 15 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Besonderheiten	Besonders ruhige und familienfreundliche Lage in der Villinger Südstadt mit gepflegtem Gartenbereich



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# 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“).

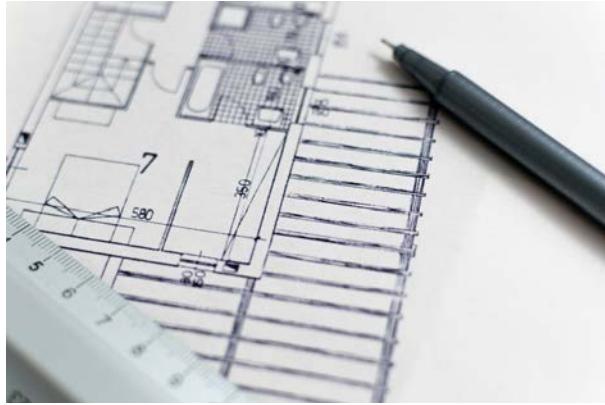
## Professionelle Immobilien Bewertung

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



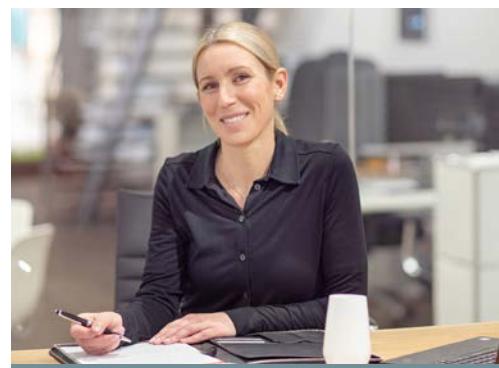
**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**MELANIE WIDMER**

VERKAUF & VERMIETUNG



**DOMINIK KÖNIG**

VERKAUF & VERMIETUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



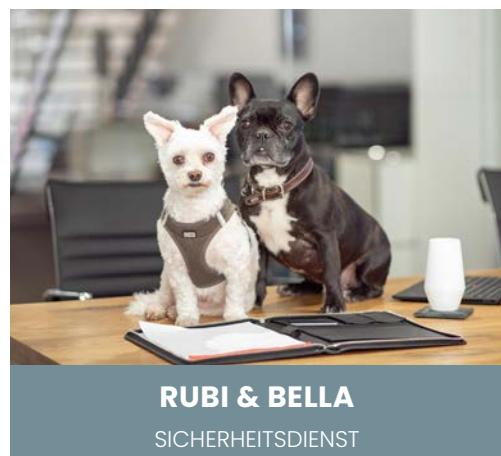
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**RUBI & BELLA**

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 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 Exposéeinsicht. 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 Checklisten-basierten 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 KONTAKTAUFAHME



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

