

Gründerzeitvilla zu verkaufen



Exklusive Gründerzeitvilla  
am See mit großem  
Grundstück – seltene  
Gelegenheit in Villingen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#diemittedemHirsch

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 - 9
Grundrisse & Immobiliendatenblatt	10 - 11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 16



## HIGHLIGHTS

---



Beeindruckende Gründerzeitvilla aus dem Baujahr 1898, in massiver Bauweise errichtet und architektonisch bis heute äußerst repräsentativ



Weitläufiges, sehr ansprechendes Grundstück von ca. 1.560 m<sup>2</sup> in perfekter Lage – mit wunderschönem alten Baumbestand



Großzügige Raumaufteilung über drei Etagen – ideal für Wohnen & Arbeiten oder flexible Nutzungskonzepte



Historischer Gebäudebestand – Denkmalschutzstatus derzeit in Prüfung, eröffnet zugleich Entwicklungsspielraum für individuelle Konzepte



Attraktive Parkmöglichkeiten dank einer PKW-Garage sowie zusätzlicher Außenstellplätze in unmittelbarer Nähe



Reizvolle historische Architektur einer Gründerzeitvilla mit klassischem Satteldach und besonderem Charme



Bevorzugte Wohnlage in der Prinz-Eugen-Straße in Villingen – ruhig, zentral und äußerst attraktiv

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Einzigartige **Gründerzeitvilla** aus dem **Baujahr 1898** in massiver Bauweise auf einem großzügigen **Grundstück von ca. 1.560 m<sup>2</sup>** inkl. zusätzlich **bereits genehmigtem Baufenster**



Großzügige Gesamtwohnfläche von **ca. 270 m<sup>2</sup>**, verteilt auf **drei Etagen** zzgl. **Kellergeschoss**



Ein möglicher **Denkmalschutzstatus** befindet sich derzeit in Prüfung. Bestehender **Instandhaltungsbedarf** bietet zugleich Potenzial für eine behutsame **Weiterentwicklung** und **individuelle Anpassungen**



Praktischer Komfort – **1 PKW-Garage** sowie zusätzliche **Außenstellplätze** in unmittelbarer Nähe sowie eine städtische Ladesäule direkt vor dem Haus



**Ölzentralheizung** (Gasanschluss bereits im Haus vorhanden) mit **zentraler Warmwasseraufbereitung** sowie Radiatoren



**Kaufpreis: 1.200.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### **Exklusive Gründerzeitvilla auf großem Grundstück - seltene Gelegenheit in Villingen!**

In Villingen präsentiert sich Ihnen eine außergewöhnliche Gründerzeitvilla aus dem Baujahr 1898 – ein architektonisches Schmuckstück, das historischen Charme, Großzügigkeit und zeitlose Eleganz in besonderer Weise vereint. Das Anwesen erzählt Geschichte und eröffnet Liebhabern klassischer Architektur eine seltene Gelegenheit, ein Objekt dieser Epoche zu erwerben.

Die Villa wurde in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch ihre klare, repräsentative Architektur der Gründerzeit mit ausgewogenen Proportionen und einer reich gegliederten Fassadengestaltung. Typisch für diese Bauzeit prägen hohe Decken, großzügige Raumvolumen sowie klassische architektonische Details das Erscheinungsbild des Hauses und verleihen ihm eine eindrucksvolle Ausstrahlung, wie sie heute nur noch selten zu finden ist. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen inklusive eines geräumigen Kellergeschosses, bietet das Anwesen ein außergewöhnliches Raumangebot für vielseitige Nutzungskonzepte.

Das rund 1.560 m<sup>2</sup> große Grundstück zählt zu den besonderen Highlights der Immobilie. Alter Baumbestand, gepflegte Gartenstrukturen und die großzügige Weitläufigkeit verleihen dem Anwesen den Charakter eines privaten Parks. Eine geräumige Garage, ein kleiner Freisitz sowie eine schöne Terrasse erweitern den Außenbereich, während zusätzliche Außenstellplätze komfortables Parken direkt am Haus ermöglichen.

Im Inneren präsentiert sich die Gründerzeitvilla in einem gepflegten Zustand, der die Qualität und Handwerkskunst der historischen Bauweise eindrucksvoll widerspiegelt. Erhaltene originale Elemente wie historische Türen, klassische Holzdetails und zeittypische Ausstattungsmerkmale verleihen dem Haus eine unverwechselbare Atmosphäre und verbinden den Charme vergangener Zeiten mit heutigen Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügige Raumstruktur bietet vielfältige Optionen für stilvolle Wohn-, Arbeits- und Rückzugsbereiche.

Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Eine Gasleitung ist bereits im Haus vorhanden und eröffnet perspektivisch weitere Möglichkeiten für energetische Anpassungen.

Diese Villa ist mehr als ein Wohnhaus – sie ist ein architektonisches Zeitzeugnis der Gründerzeit, das Geschichte bewahrt und zugleich Raum für individuelle und moderne Lebenskonzepte bietet. Die Kombination aus Größe, Stil, Grundstück und Lage macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit mit beeindruckendem Entwicklungspotenzial.



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Unser Fazit:** Diese Villa ist mehr als nur ein Wohnhaus – sie ist ein architektonisches Zeitzeugnis der Gründerzeit, das historischen Charakter mit überzeugender Substanz und einem großzügigen Raumangebot verbindet. Sie bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen und eröffnet zugleich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Lebens- und Nutzungskonzepte. Die besondere Kombination aus Größe, gründerzeitlicher Architektur, weitläufigem Grundstück und attraktiver Lage macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Villingener Immobilienmarkt. Ein Objekt mit echtem Entwicklungspotenzial, das seinen zukünftigen Eigentümern langfristig Wertbeständigkeit, Stabilität und eine außergewöhnliche Wohnqualität bietet.

## LAGE

### BESCHREIBUNG

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

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in der Nähe eines Sees und angrenzender Grünflächen in Villingen. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung sowie naturnahen Erholungsflächen und bietet eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität. Die Nähe zum See und zu Spazier- und Freizeitmöglichkeiten macht die Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Villingener Innenstadt ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und zudem sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden.

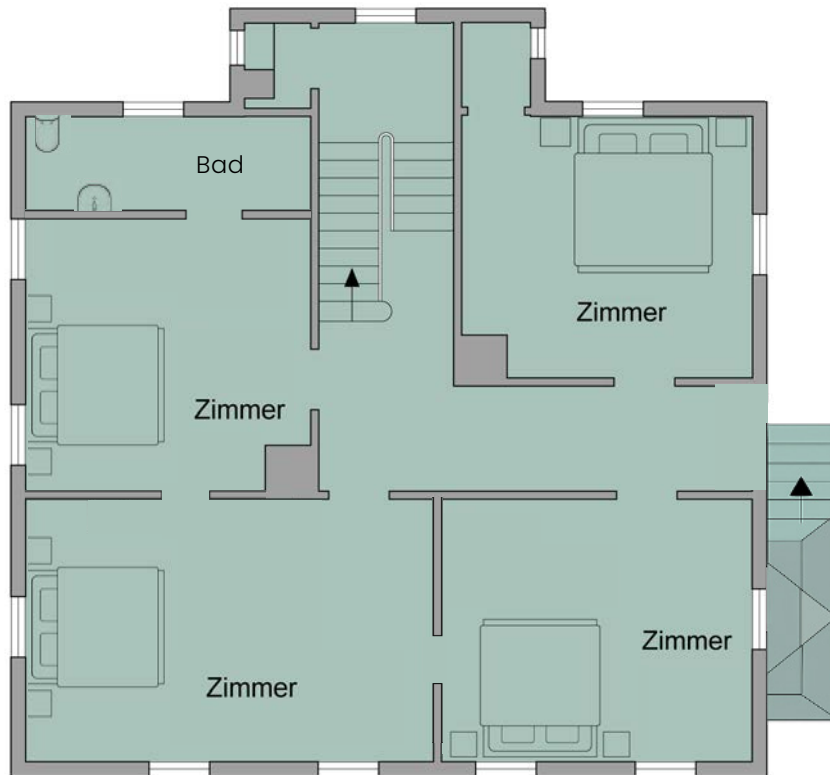




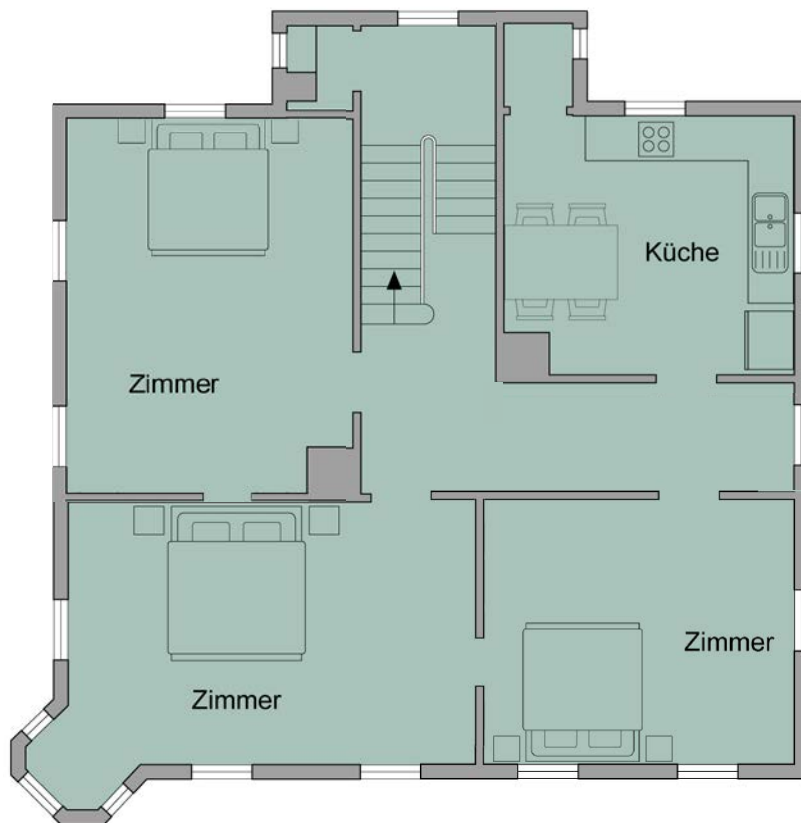


# GRUNDRISS

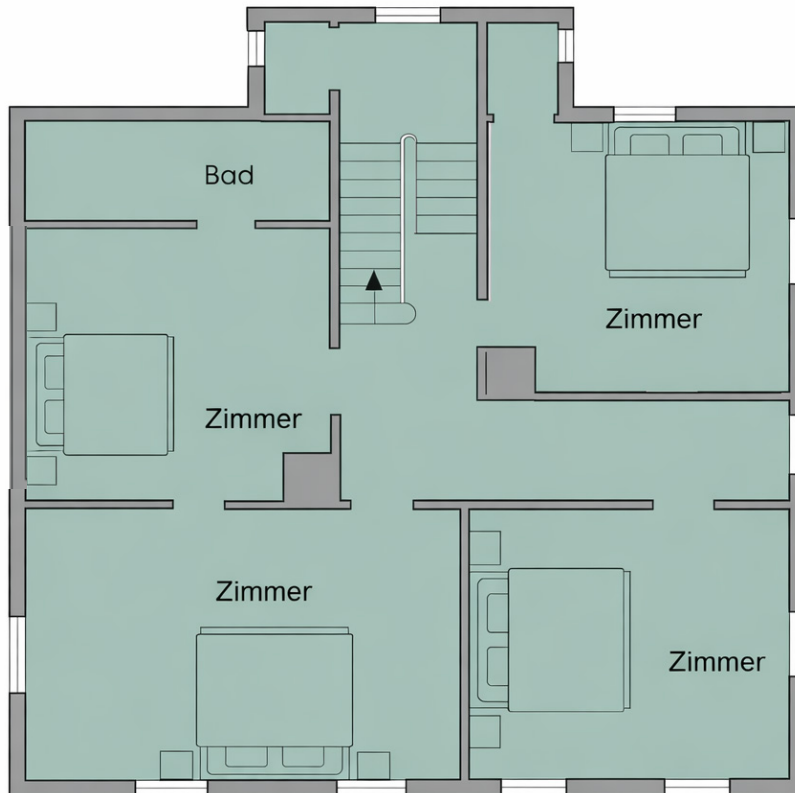
EG



OG



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



## Immobilienblat

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbauweise mit Satteldachkonstruktion
Fenster	2-fach verglaste Holzfenster aus ca. 1995
Rollläden	Beschattung durch Vorhänge
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung (Gasleitung liegt bereits im Haus) mit zentraler Warmwasseraufbereitung
Heizart	Radiatoren in den Räumen
Generelles	
Baujahr	ca. 1898 erbaut
Anzahl PKW-Garagen	Großzügige Garage sowie Stellplätze in unmittelbarer Nähe
Anzahl Zimmer	9 Zimmer, 3 Badezimmer, 1 Küche
Wohnfläche/Grundstücksfläche	ca. 270 m <sup>2</sup> Wohnfläche; ca. 1.560 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche

# 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.



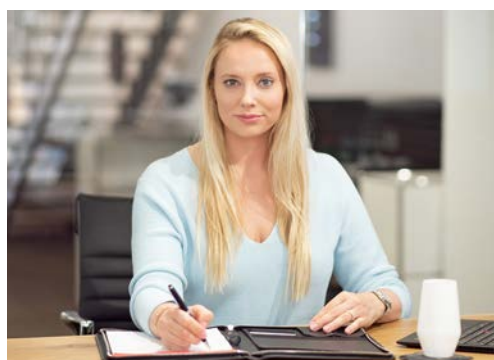
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**MELINA HALLER**

VERKAUF & VERMIETUNG



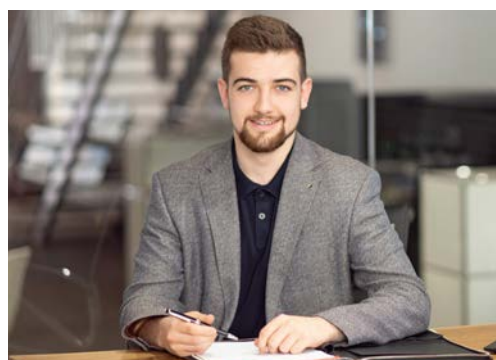
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



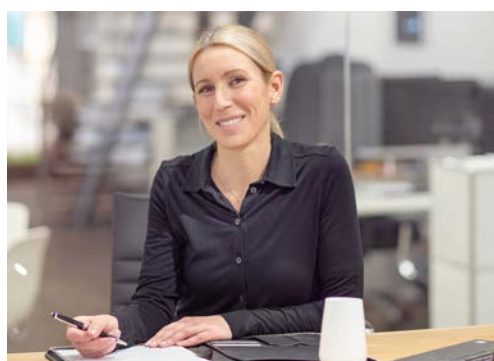
**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



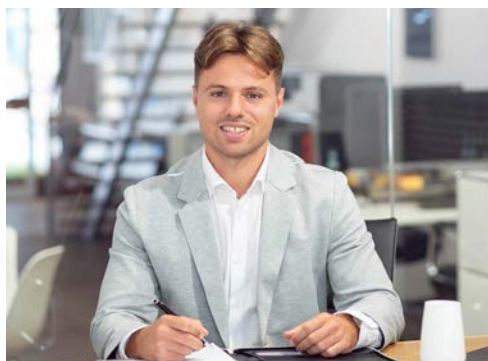
**LEON KESSLER**

VERKAUF & VERMIETUNG



**MELANIE WIDMER**

VERKAUF & VERMIETUNG



**DOMINIK KÖNIG**

VERKAUF & VERMIETUNG



**NICLAS FURGER**

DUALER STUDENT CRES



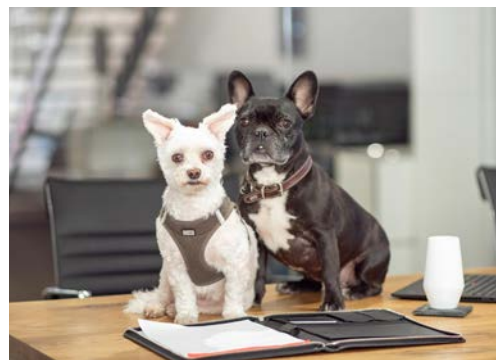
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**WOJCIECH KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**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 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

