

ZukunftsRaum

Niedereschacher Str. 17 in Dauchingen

In Zukunft investieren



Pro Immobilien GmbH

Wir bauen fürs Leben



ZUHAUSE IST
WO DIE LIEBE
WOHNT
ERINNERUNGEN
GEBOREN WERDEN
FREUNDE
IMMER WILLKOMMEN SIND
WO DAS LEBEN
TANZEN LERNT
TRÄUME
ZU DEN STERNEN FÜHREN
HERZEN
FÜREINANDER SCHLAGEN
UND JEDERZEIT EIN
LÄCHELN
AUF DICH WARTET



Der Bedarf an Wohnraum im Großraum Schwarzwald-Baar-Kreis steigt stetig an. Da fast der gesamte Immobilienbestand vermittelt ist, werden Neubauprojekte immer wichtiger und gefragter. Die Wohnungsnachfrage wird zusätzlich beflügelt vom Trend zu immer mehr Singlehaushalten und durch die wachsende Anzahl Studierender. Auch aus steuerlicher Sicht ist Wohneigentum sehr nützlich, denn ein Grundsatz gilt nach wie vor:

Immobilie kaufen – steuern sparen.

Immobilien sind im Langzeitvergleich am profitabelsten. Von Ihrem Einkommen müssen Sie einen zunehmend größeren Anteil an Steuern abführen.

EIN STÜCK ZUKUNFT

Stattdessen können Sie daraus auch ein Privatvermögen bilden, in dem Sie in eine Immobilie investieren. Aufgrund des Inflationsschutz empfehlen sich Immobilien als die sicherste Form der Kapitalanlage.

Zu guter Letzt ist Immobilieneigentum ein immer wichtiger werdender Baustein der Altersvorsorge. Die eigenen vier Wände vermitteln nicht nur Sicherheit, sondern man spart auch noch einen Großteil seiner künftigen Rente für Wohnhaltungskosten. So ist man in keiner Weise mehr im Alter auf die teuren Mietverhältnisse angewiesen.

Sie sehen, durch das Investment in eine Immobilie haben Sie in vielfacher Weise ausgesorgt:

- ✓ direkter Steuervorteil
- ✓ Wertsteigerung und Mieteinnahmen als Rendite
- ✓ Sicherheit im Alter



Villingen-Schwenningen liegt im Quellgebiet der Donau und des Neckars zwischen dem Schwarzwald und den Hochflächen der Baar und ist mit rund 82.000 Einwohnern die größte Stadt im Oberzentrum der Region-Schwarzwald-Baar-Heuberg.

Villingen-Schwenningen hat sich zu einer traditionsbewussten aufstrebenden Stadt entwickelt. Sie ist der regionale Dreh- und Angelpunkt von Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung. Einen besonderen Stellenwert in Villingen-Schwenningen nimmt das Bildungswesen ein. Die große Auswahl an allgemein bildenden Schulen und Hochschulen ermöglicht Bildung auf höchstem Niveau.

WIRTSCHAFTSKRAFT UND LEBENSQUALITÄT

Dauchingen ist ein attraktiver Vorort der großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen und liegt auf der Hochfläche des Schwarzwald-Baar-Kreises in hervorragender Südhanglage mit einem besonders reizvollem Flair.

Die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg hat bundesweit die niedrigste Armutsquote. Laut Erstem Armutsatlas für Regionen in Deutschland, liegt sie bei 7,4 Prozent. Als arm gilt, wem weniger als 60 Prozent des bundesdeutschen Durchschnittseinkommens zur Verfügung stehen.

- ✓ Steigende Mietpreisentwicklung
2011: durchschnittlich EUR 7,30/m²
2012: durchschnittlich EUR 8,50/m²
2013: durchschnittlich EUR 8,60/m²
- ✓ Zentrale Lage im Dreiländereck Deutschland – Frankreich – Schweiz
- ✓ Entfernungen:

VS – Bodensee:	50 km	VS – Stuttgart:	115 km
VS – Freiburg i. Br.:	60 km	VS – Basel:	125 km
VS – Straßburg:	100 km		



Schwarzwald-Baar-Klinikum



Villingen-Schwenningen steht für weit mehr, als eine hervorragende Lebensqualität. Die Stadt bietet optimale Bedingungen für eine kontinuierlich wachsende Wirtschaft. Zahlreiche Hightech-Unternehmen, vielfältige Forschungs- und Ausbildungseinrichtungen und nicht zuletzt das Schwarzwald-Baar-Klinikum als den größten Arbeitgeber der Region ergeben ein einzigartiges Netzwerk inmitten einer intakten Infrastruktur und einem hervorragenden Bildungssystem.

Schwerpunkt: Schwarzwald-Baar-Klinikum

Im Juli 2013 ging der Neubau des Schwarzwald-Baar-Klinikums, zentral zwischen den beiden Stadtbezirken Villingen und Schwenningen gelegen, in Betrieb. Damit ist das Klinikum das modernste Zentralklinikum der Region und für die stationäre Versorgung des gesamten Schwarzwald-Baar-Kreises mit rund 210.000 Einwohnern zuständig. Mit rund 2.000 Arbeitsplätzen ist das Klinikum der größte Arbeitgeber in der Region.

HIGH-TECH UMFELD

Schwerpunkt: Industrie

Über Generationen hinweg haben sich zahlreiche Branchenschwerpunkte herauskristallisiert und Villingen-Schwenningen international bekanntgemacht. Viele Unternehmen in Villingen-Schwenningen fertigen Kunststoffspritzteile, Präzisionstechnik und Elektronik für die Automobilindustrie. Ein weiterer Industriezweig sind Produkte der Mess- und Regeltechnik sowie die Micro- und Unterhaltungselektronik. Weiterhin liegt Villingen-Schwenningen inmitten des Clusters der Drehteile-Hersteller der Regionen Heuberg, Schwarzwald-Baar-Kreis und der angrenzenden Schweiz.

Schwerpunkt: Meisterhandwerk

Schon seit Beginn der Industrialisierung ist Villingen-Schwenningen ein bedeutender Träger bei der Entwicklung, Herstellung und dem Vertrieb von Zeiterfassungssystemen, Ventilatoren, Zähler-, Sensor- und Prozesstechnik, Elektromagneten oder Beleuchtungskonzepten.



Lebendig, urban und weltoffen – gleichzeitig entspannt, überschaubar und mit viel persönlichem Touch. In Dauchingen lässt es sich entspannt leben und erfolgreich arbeiten. Genießen Sie es, denn es bietet Ihnen einen hohen Freizeitwert in attraktivem Umland sowie ein reichhaltiges Kulturangebot.

Dauchingen liegt auf der Baarhochfläche in attraktiver Südhanglage, die nach Osten steil ins Neckartal abfällt. Von der nordöstlichen Anhöhe aus, bietet sich eine freie Aussicht über die Baar bis hin zur schwäbischen Alb.

Bereits 1996 hat Dauchingen den Weg der nachhaltigen Gemeindeentwicklung beschritten und war ökologische Modellgemeinde. Mit der Entwicklungsplanung wird der Nachhaltigkeit Rechnung getragen.

EIN ORT ZUM WOHLFÜHLEN

Mit über 40 Vereinen und Organisationen bietet Dauchingen vielfältige Möglichkeiten sich sportlich oder in anderer Weise zu engagieren.

- 01 | Rathaus Dauchingen
- 02 | Kirche St. Cäcilia
- 03 | Naturschutzgebiet Schwenninger Moos
- 04 | Schulgelände Dauchingen
- 05 | Neckartal
- 06 | Neckartower in Schwenningen
- 07 | Neckarursprung auf dem Schwenninger Moos
- 08 | Dauchingen im Winter
- 09 | Sonnenaufgang in Dauchingen
- 10 | Dauchinger Wappen
- 11 | Schwenninger Musenplatz mit historischem Fachwerkgebäude
- 12 | Dauchinger Farrenstall

Im Bereich Kinderbetreuung und Schule ist Dauchingen optimal aufgestellt. So bietet das Familienzentrum St. Franziskus verschiedene Betreuungsformen für Kinder im Alter von 8 Wochen bis 10 Jahren. Eine Grundschule mit erweitertem Angebot sowie eine Gemeinschaftsschule ab Klasse 5 decken den weiteren Bildungssektor ab.

Die direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch den in unmittelbarer Nähe liegenden Autobahn- und Bundesstraßenanschluss schafft schnelle Verbindungen.



MÖGLICHKEITEN, DIE KEINE WÜNSCHE OFFEN LASSEN



● **Stadtzentrum der großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen**

- ✓ Diverse Einzelhandelsgeschäfte
- ✓ Discounter
- ✓ Banken
- ✓ Ärzte
- ✓ Apotheken
- ✓ Kino
- ✓ Stadtbibliothek
- ✓ Volkshochschule
- ✓ mehrere allgemein bildende Schulen
- ✓ Fachhochschule
- ✓ Duale Hochschule
- ✓ Kindergärten

● **Dauchingen -**

- ✓ 2 km von Villingen-Schwenningen entfernt
- ✓ ausgezeichnete Infrastruktur
- ✓ Lebensmitteldiscounter
- ✓ Banken
- ✓ Ärzte
- ✓ Grundschule
- ✓ Familienzentrum
- ✓ Kindergärten



HERRLICHE PERSPEKTIVEN

Moderne Eleganz und natürlicher Charme

Akzentuierte und moderne Architektur – **ZukunftsRaum** schafft die harmonische Verbindung aus Zeitgeist, Behaglichkeit und Natur.

ZukunftsRaum bedeutet Wohlfühl pur. Mit hellen Wohnungen und natürlichen Freiräumen wird hier ein besonderes Konzept umgesetzt. Die Wohnungsgrundrisse wurden, den Anforderungen der künftigen Bewohner entsprechend, besonders kompakt, speziell für Singles und Paare gestaltet.

Im Vordergrund der Planung stand immer der Wunsch nach behaglicher Atmosphäre und größtmöglicher Geborgenheit. Alle Wohnungen verfügen über sonnige Balkone und verleihen der Architektur ihre Unverwechselbarkeit.

Wie bei all unseren Projekten setzen wir auch in **ZukunftsRaum** auf die langfristige Wertigkeit des Gesamtobjekts. Bauweise und Technik entsprechen den modernsten Standards und das ansprechende Design bei Materialien und Details sorgt in jedem Raum für das gewisse Etwas. So verleihen helle Farben, hoher Lichteinfall und Akzente jedem Raum ein Wohlfühlambiente.



INSPIRIEREND INTELLIGENT IDEAL

ZukunftsRaum macht es Ihnen leicht, das Zuhause Ihrer Lebenssituation anzupassen. Wählen Sie aus einer breiten Angebotsvielfalt und geben Sie Ihren Wohnwünschen genau den Raum, den Sie brauchen. Unsere Grundrisse geben genug Spielraum für intelligente Lösungen und überraschende Details. So gehören moderne Vinylböden, geschmackvolle Fliesenbeläge, ausgesuchte Badkeramik mit formschönen Sanitärarmaturen und moderne Duschkabinen zur hochwertigen Ausstattung.

Das Wohngebäude befindet sich auf einem großzügigen, ca. 1.565 m² großen Grundstück mit Rasenflächen und einem Carportvorplatz.

Insgesamt entstehen 16 hochwertige Eigentumswohnungen in zwei nebeneinanderliegenden Häusern mit jeweils 2-4 Zimmern und einer Gesamtfläche von ca. 40 - 103 m². Jeder Wohnung ist eine eigener Carport im Freien sowie ein abgeschlossener Speicherraum zugeordnet. Ferner ist ein gemeinschaftlicher Trockenraum geplant.

Auszug aus der Baubeschreibung:

- ✓ Großzügige Südbalkone
- ✓ Isolierglasfenster aus Kunststoff
- ✓ Zentrale Warmwasseraufbereitung
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Duravit Badkeramik
- ✓ Hochwertige Elektroinstallation
- ✓ Türen mit Edelstahlgarnituren
- ✓ Moderner Vinylboden
- ✓ Handtuchheizkörper
- ✓ Hansa Badarmaturen

Lageplan



ZukunftsRaum

GRUNDRISSE

Haus Futur I (A)

Erdgeschoss – barrierefrei
2-Zimmer-Wohnung
Wohnung Nr. 1 Haus Futur I (A)

Gesamtwohnfläche: ca. 54,76 m²



Erdgeschoss – barrierefrei
2-Zimmer-Wohnung
Wohnung Nr. 2 Haus Futur I (A)

Gesamtwohnfläche: ca. 51,33 m²



Erdgeschoss – barrierefrei
2-Zimmer-Wohnung
Wohnung Nr. 3 Haus Futur I (A)

Gesamtwohnfläche: ca. 41,50 m²



Obergeschoss
3-Zimmer-Wohnung
Wohnung Nr. 4 Haus Futur I (A)

Gesamtwohnfläche: ca. 69,02 m²



Obergeschoss

2-Zimmer-Wohnung

Wohnung Nr. 5 Haus Futur I (A)

Gesamtwohnfläche: ca. 49,79 m²



Obergeschoss

2-Zimmer-Wohnung

Wohnung Nr. 6 Haus Futur I (A)

Gesamtwohnfläche: ca. 39,45 m²



Dachgeschoss

2-Zimmer-Wohnung

Wohnung Nr. 7 Haus Futur I (A)

Gesamtwohnfläche: ca. 50,79 m²



Dachgeschoss

2-Zimmer-Wohnung

Wohnung Nr. 8 Haus Futur I (A)

Gesamtwohnfläche: ca. 49,85 m²



Erdgeschoss - barrierefrei
Variante 4-Zimmer-Wohnung

Wohnung Nr. 1 und 2 Haus Futur I oder II (A oder B)

Gesamtwohnfläche: ca. 105,00 m²



Obergeschoss
Variante 4-Zimmer-Wohnung

Wohnung Nr. 5 und Nr. 6 Haus Futur I oder II (A oder B)

Gesamtwohnfläche: ca. 90,00 m²





ZukunftsRaum

GRUNDRISSE

Haus Futur II (B)

Erdgeschoss – barrierefrei
2-Zimmer-Wohnung
Wohnung Nr. 1 Haus Futur II (B)

Gesamtwohnfläche: ca. 54,76 m²



Erdgeschoss – barrierefrei
2-Zimmer-Wohnung
Wohnung Nr. 2 Haus Futur II (B)

Gesamtwohnfläche: ca. 51,33 m²



Erdgeschoss – barrierefrei
2-Zimmer-Wohnung
Wohnung Nr. 3 Haus Futur II (B)

Gesamtwohnfläche: ca. 41,50 m²



Obergeschoss
3-Zimmer-Wohnung
Wohnung Nr. 4 Haus Futur II (B)

Gesamtwohnfläche: ca. 69,02 m²



Obergeschoss

2-Zimmer-Wohnung

Wohnung Nr. 5 Haus Futur II (B)

Gesamtwohnfläche: ca. 49,79 m²



Obergeschoss

2-Zimmer-Wohnung

Wohnung Nr. 6 Haus Futur II (B)

Gesamtwohnfläche: ca. 39,45 m²



Dachgeschoss
2-Zimmer-Wohnung
Wohnung Nr. 7 Haus Futur II (B)

Gesamtwohnfläche: ca. 49,85 m²



Dachgeschoss
2-Zimmer-Wohnung
Wohnung Nr. 8 Haus Futur II (B)

Gesamtwohnfläche: ca. 49,85 m²





Andere
bauen Häuser
–
Wir bauen Ihr
Zuhause

Unsere Objekte zeichnen sich durch Qualität, Stil und gute Lagen aus. Durch unsere langjährige Erfahrung beim Entwickeln, Bauen und Verwalten gewonnenen Erkenntnisse werden von uns konsequent bei allen Projekten umgesetzt.

Die Qualität

Wir bauen nach strengsten Qualitätskriterien gerade auch dort, wo man es später gar nicht mehr sieht, z. B. in Anschlussdetails und Unterkonstruktionen. Die Bauausführung wird ständig und ausschließlich durch unsere eigenen Mitarbeiter überwacht. Dies führt zu einer hohen Bauausführungsqualität.

Der Stil

Wir erarbeiten mit unseren Architekten/-innen und Innenraumplaner/-innen überzeugende Lösungen für unsere Objekte. Und das sieht man: intelligente und ideenreiche Architektur bis ins Detail heben sich vom Mitbewerbermarkt deutlich ab. Bei uns kommen die Produkte nicht aus der Schublade, sondern zeichnen sich durch Klasse und individuell konzipierte Projekte ab

UNSERE PHILOSOPHIE

Die Lage

Wo man wohnt ist eine ganz wichtige Frage. Deswegen prüfen wir genau, ob eine Wohnlage stimmt. Dabei spielen Marktpotentiale und Wertentwicklungschancen eine große Rolle. Daneben wird geprüft, ob auch die weichen Standortfaktoren den urbanen Ansprüchen des Käufer- und Nutzermarktes genügen.

Rundum-Sorglos-Service

Eigennutzer oder Kapitalanleger: Bei uns ist der Kauf nicht mit dem Notartermin oder der Schlüsselübergabe beendet.

Wir begleiten Sie vor, während und nach der Bauphase, helfen Ihnen bei der Finanzierungsabwicklung, Miet- und Eigentumsverwaltung.



VERTRAUENSACHE

Ihr Partner rund um die Immobilie

Der Erwerb

Der Kauf einer Immobilie ist immer ein großes und wichtiges Ereignis im Leben. Man entscheidet über viel Geld, über Finanzierungen und über Verträge. Man investiert seine Lebensleistung für Sicherheit und Wohnkomfort. Deshalb ist es so wichtig, einen erfahrenen und soliden Partner an seiner Seite zu haben.

Damit auch Sie ein zufriedener Kunde werden, wollen wir Sie bei Ihrer Immobilienentscheidung unterstützen. Wir wollen mit Ihnen und für Sie rechnen und planen. Wir wollen der Partner an Ihrer Seite sein, auf den Sie sich verlassen können.

Eigennutzer

Eigennutzer können Leistungen wie Bodenbeläge oder Tapezieren in Eigenleistung ausführen. Somit ist der Erwerb durch das Einbringen von Eigenleistungen auch mit wenig oder keinem Eigenkapital möglich. Wir unterbreiten Ihnen den passenden Finanzierungsvorschlag.

Kapitalanleger

Kapitalanleger, die sich durch die Vermietung ein Vermögen aufbauen möchten, erhalten bei der Pro Immobilien GmbH auf Wunsch einen Servicevertrag. Dieser beinhaltet alle Services rund um Ihre Immobilie, wie z. B. Erstvermietung, Mieterwechsel, Nebenkostenabrechnungen.

Außerdem bieten wir Kapitalanlegern Unterstützung bei der Vermittlung der passenden Finanzierung an. Sie werden überrascht sein, mit wie wenig monatlichem Aufwand man sich eine vermietete Eigentumswohnung leisten kann.

Unsere Referenzen

- 01 | 9-Fam.-Wohnhaus
Villingen-Schwenningen, Zittauer Str. 17
- 02 | 5-Fam.-Wohnhaus
Villingen-Schwenningen, Seb.-Kneipp-Str. 118
- 03 | 9-Fam.-Wohnhaus
Villingen-Schwenningen, Hochstr. 25
- 04 | 6 Wohneinheiten in 12-Fam.-Wohnhaus
Villingen-Schwenningen, Schwabenstr. 2-4
- 05 | 9-Fam.-Wohnhaus
Villingen-Schwenningen, Hochstr. 36
- 06 | 6-Fam.-Wohnhaus
Frittlingen, Hauptstr. 27
- 07 | 9-Fam.-Wohnhaus
Villingen-Schwenningen, Zittauer Str. 15



HINWEISE

Die im vorliegenden Exposé dargestellten Grundrisse und Ansichten entsprechen dem Stand der genehmigten Pläne. Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse und behördlicher Auflagen Änderungen gegenüber dieser Planung möglich sein. Maßgeblich sind ausschließlich die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne.

Für die Ausstattung ist die Baubeschreibung maßgebend, nicht Abbildungen oder zeichnerische Darstellung in den Grundrissen. Bei den aufgeführten m²-Angaben handelt es sich um ca.-Maße. Die exakten Flächen sind dem Kaufvertrag zu entnehmen.

Die zeichnerische Darstellung der Innenperspektiven, Außenperspektiven, Fassaden und deren Farbgestaltung sowie die Freiflächengestaltung / Zuteilung der Gartenflächen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind deshalb nicht verbindlich. Maßgeblich hierfür ist ausschließlich die der Teilungserklärung oder Kaufvertrag beigefügte Baubeschreibung und die Aufteilungspläne.

Hinsichtlich der Finanzierung kann keine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie künftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für erstellte Berechnungsbeispiele, übernommen werden. Zu verbindlichen und rechtswirksamen Aussagen, die eine steuerliche Relevanz haben, sind nur die Finanzämter oder Mitarbeiter der steuerberatenden Berufe berechtigt. Eine Haftung für das Erlangen der steuerlichen Ziele des Erwerbers kann nicht übernommen werden.



Marienstr. 10
D – 78054 Villingen-Schwenningen
Telefon: + 49 (0) 77 20 19 55 68 10
Telefax: + 49 (0) 77 20 19 55 68 20

E-Mail: info@proimmo-gmbh.com

www.proimmo-gmbh.com