

Doppelhaushälfte zu verkaufen

Luxus trifft Wohnkomfort –  
exklusive Doppelhaushälfte  
mit Carport in 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 - 24



## HIGHLIGHTS



Kernsaniert 2024/25 – Hochwertige Renovierung von Innenbereich und Garten



Niedrigenergie & Nachhaltigkeit – Energiesparend, allergikerfreundlich, überwiegend chemiefrei



Luxuriöse Innenausstattung – Maßgeschneiderte Ankleide, Einbauschränke, Panoramafenster mit Sitzfläche



Exklusive Bäder mit großflächiger Regendusche und hochwertigen Premium-Armaturen



Großzügige Wohnräume – Wohnzimmer mit Kamin, offene Küche mit Holztresen, klare Raumaufteilung und eine exklusive Materialisierung



Freizeit- und Wellnessoase mit LED-Pergola, maßgefertigter Luxus-Sauna, Wohlfühlbereich und traumhaftem Außenbeleuchtungskonzept



Architektonische Highlights – Architektenhaus mit runden Fenstern, durchgängiges Designkonzept, elegante Atmosphäre



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Exklusive **Doppelhaushälfte** in Massivbauweise, ursprünglich 1994 erbaut und **2024/25 hochwertig renoviert**, mit ca. **354 m<sup>2</sup>** per Sondernutzungsrecht zugeordnete Außenfläche (938 m<sup>2</sup> Grundstück gesamt)



Großzügig aufgeteilte Gesamtfläche von **ca. 130 m<sup>2</sup>** verteilt auf **3 Stockwerke**



**Hochwertig kernsaniert 2024/25** – exklusives Handwerk **aus der Region**, modernisiert auf höchstem Niveau



Praktischer Komfort – **Carport** für **1-2 PKW** direkt vor der Haustür



**Gaszentralheizung** mit solarunterstützter **Warmwasseraufbereitung** und **Fußbodenheizung** im EG sowie Radiatoren im OG



**Kaufpreis: 749.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Premium-Niedrigenergie-Doppelhaushälfte in Villingen – nachhaltiger Luxus in Perfektion!

In Villingen erwartet Sie eine außergewöhnliche Niedrigenergie-Doppelhaushälfte innerhalb einer Wohneigentümergeinschaft von zwei Wohneinheiten, die Luxus, Eleganz und Nachhaltigkeit in perfekter Harmonie vereint. Ursprünglich 1994 erbaut, wurde das Haus 2024/25 im Innenbereich wie auch im Garten vollständig kernsaniert und modernisiert. Ausgeführt von renommierten Handwerksbetrieben aus der Region, die mit höchster Präzision und Liebe zum Detail gearbeitet haben. Jedes Material, jedes Element und jede Raumgestaltung wurde bewusst von einer renommierten Interior-Designerin ausgewählt, um ein Zuhause zu schaffen, das weit über reine Funktionalität hinausgeht.

Die Immobilie bietet insgesamt ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, wovon ca. 110 m<sup>2</sup> auf den reinen Innenbereich entfallen. Ergänzt wird das Raumangebot durch großzügige, hochwertig gestaltete Außenflächen, die den Wohnkomfort stilvoll erweitern. Auf einem rund 938 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Carport und Stellplatz genießen Sie exklusive Wohnqualität. Lichtdurchflutete Räume, edle Materialien und modernste Haustechnik prägen das Interieur und schaffen ein Ambiente zeitloser Eleganz.

Diese State-of-the-Art-Doppelhaushälfte lässt sich sowohl vom gemeinschaftlich genutzten Eingang als auch über einen eigenen Zugang betreten. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und ein offener Koch- und Essbereich. Die hochwertige Einbauküche mit erstklassigen Elektrogeräten, darunter ein Bora-Kochfeld, und edlem Holztresen rundet das exklusive Wohnambiente ab. Ein elegantes Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort. Panoramafenster mit integrierter Sitzfläche, Fußbodenheizung und feinste Oberflächenmaterialien unterstreichen das exklusive Wohngefühl.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein elegantes Schlafzimmer mit maßgeschneiderter Ankleide sowie ein luxuriöses Badezimmer mit großflächiger Regen-Dusche und edlen Premium-Armaturen. Ein architektonisches Highlight bilden die runden Fenster, die dem Haus einzigartigen Charakter und eine unverwechselbare Atmosphäre verleihen.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie: Ein privater Garten, durch hiesige Landschaftsgärtner hochwertig umgebaut und vollständig nach aktuellen Trends neugestaltet, lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Eine verglaste LED-beleuchtete Pergola ermöglicht stilvolles Outdoor-Living bei jedem Wetter, während eine Außensauna aus Zirbenholz mit Liegefläche für entspannende Wellnessmomente sorgt.



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Unser Fazit:** Die Kombination aus Niedrigenergiehaus, nachhaltigen Materialien, Allergikerfreundlichkeit und luxuriöser Ausstattung macht diese Immobilie einzigartig. Jedes Detail – von der durchgängigen Gestaltung über die maßgeschneiderte Ankleide bis hin zur LED-Pergola – steht für höchsten Anspruch und kompromisslose Qualität. Dieses Zuhause ist mehr als nur ein Haus: Es ist ein Lebensgefühl, das Geborgenheit, Stil und modernen Luxus vereint – ein wahres Meisterwerk des Wohnens.

## 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.

















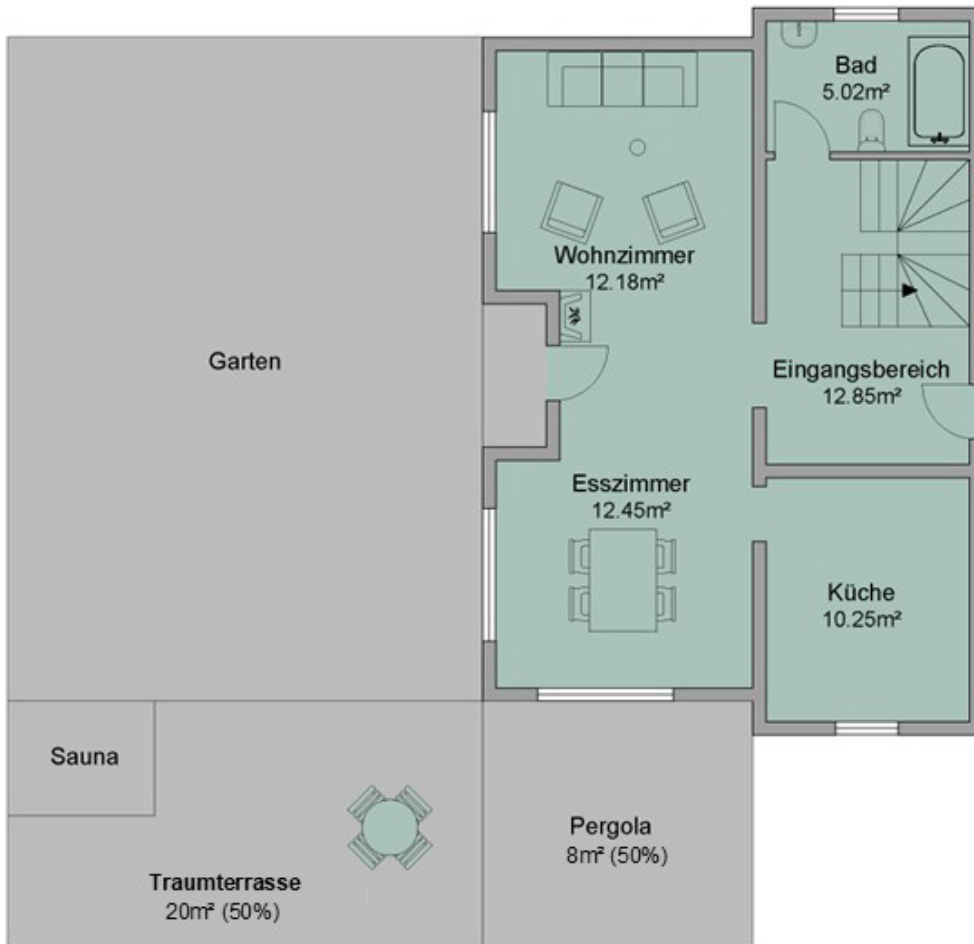




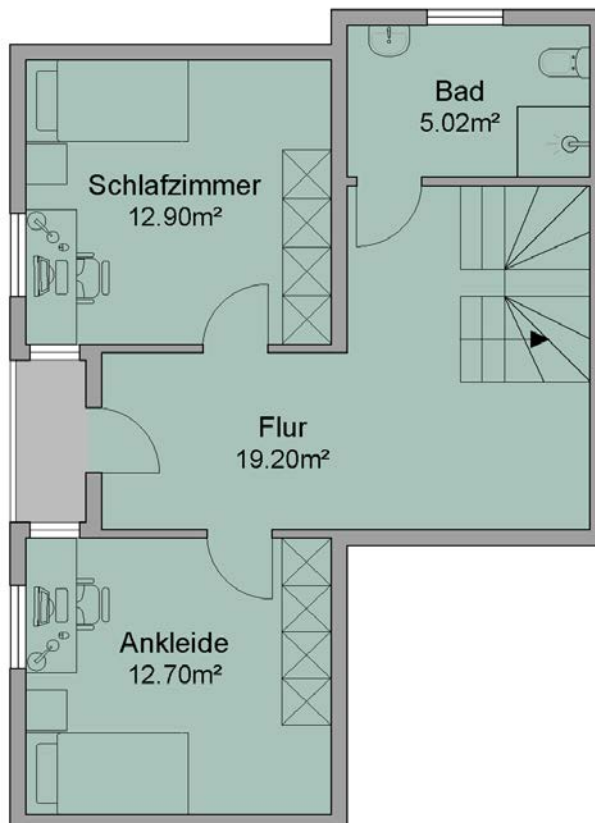


# GRUNDRISS

EG



OG



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

# Immobilienblatt

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbauweise
Fenster	3-fach verglaste Kunststofffenster
Rollläden	Elektrische Jalousien
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung mit solarunterstützter Warmwasseraufbereitung
Heizart	Radiatoren in den Räumen; Fußbodenheizung
Generelles	
Baujahr	Ursprünglich ca. 1994 erbaut, 2024/25 umfassend kernsaniert
Anzahl PKW-Garagen	Großzügiger Hofplatz mit Carport für einen Stellplatz
Anzahl Zimmer	4,5 Zimmer, 2 Badezimmer, 1 Küche
Wohnfläche/Nutzfläche	ca. 130 m <sup>2</sup> (wovon ca. 110 m <sup>2</sup> reine Wohnfläche sind)
Miteigentumsanteile	2/5 Miteigentumsanteile
Monatliches Hausgeld	ca. 188 € monatlich, davon ca. 30 € Zuführung zur Rücklage

## NACHHALTIGE ARCHITEKTUR HOCHWERTIGES WOHNEN

### Ausstattung & Highlights

- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- Maßgeschneiderte Schreinerarbeiten mit Liebe zum Detail
- Exklusive, hochwertige Einbauküche mit modernster Ausstattung
- Neue Elektrounterverteilung auf aktuellem Stand der Technik
- Hochwertige Putzarbeiten für ein perfektes Raumklima
- Exklusive Bäder mit großflächigen Regen-Duschen und Premium-Armaturen
- Zeitlos elegantes Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Maßgefertigte Ankleide und Einbauschränke vom Schreiner
- Verglaste LED-Pergola & Außensauna aus Zirbenholz
- Allergikerfreundlich durch nachhaltige, schadstoffarme Materialien

# 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.



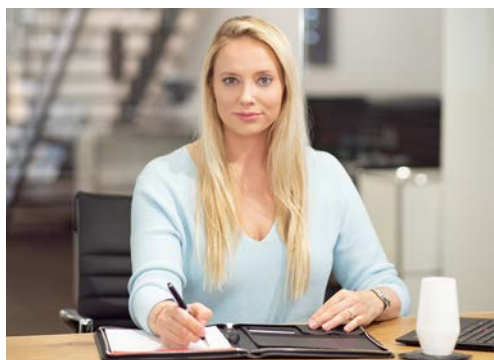
**DAVIDE ROSATO**

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



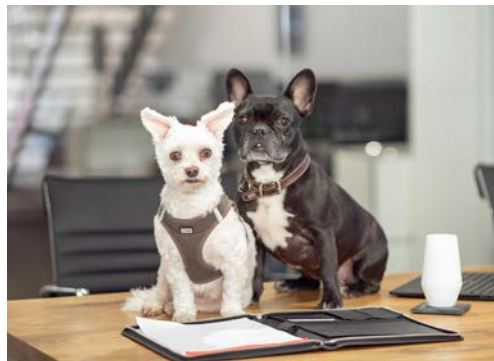
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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

