

Exklusiver Bungalow in  
VS-Hammerhalde mit  
großem Garten und  
2 Garagen zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

*#diemitdemHirsch*

Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7751 929 90 50



**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 - 19



## HIGHLIGHTS

---



Exklusive Lage VS-Hammerhalde - naturnah, idyllisch und perfekt für Familien und Naturliebhaber



Eine offene Grundrissgestaltung führt zu einem grenzenlosen Wohngefühl über 2 Ebenen inkl. Wintergarten



Großzügiges Grundstück mit traumhaftem Freizeitwert und zahlreichen Möglichkeiten zum Entspannen



Seltene Traumoaase in urbaner Umgebung



Zusätzliches Flurstück mit 2 PKW-Garagen für weitere Abstellmöglichkeiten



Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in attraktiver Randlage von Villingen



Hohe Attraktivität der Hammerhalde in der traditionsbewussten Stadt Villingen-Schwenningen

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Exklusives **Einfamilienhaus** (Reihenend-Bungalow) aus dem **Baujahr 1983** mit einer Grundstücksfläche von gesamt **ca. 1.049 m<sup>2</sup>** inkl. **gepflegter Gartenanlage**



Sehr **großzügig** aufgeteilte Gesamtwohnfläche von **ca. 165m<sup>2</sup>** verteilt auf **2 Stockwerke** und zusätzlich **ca. 80 m<sup>2</sup>** Nutzfläche (vollunterkellert)



**Hochwertige Innenmodernisierung** im Jahr 2012 mit modernisiertem Bad, Gäste-WC sowie eleganter Einbauküche und **Fußbodenheizung**



Zur Verfügung stehen **2 großzügige PKW-Garagen** mit ausreichend Platz (auf separatem Flurstück)



Effizienter **Endenergieverbrauch C** (78,3 kWh/(m<sup>2</sup>a)), Heizung basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit zentraler **Warmwasseraufbereitung**



**Kaufpreis Bungalow: 659.000 €**  
**Kaufpreis Garagen: 40.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Exklusiver Bungalow in VS-Hammerhalde mit großem Garten und 2 Garagen zu verkaufen!

Dieser einzigartige Bungalow in der begehrten Hammerhalde von Villingen-Schwenningen zeichnet sich durch seine exklusive Lage, lichtdurchflutete, großzügige Räume und die unmittelbare Nähe zur Natur aus.

In ruhiger Randlage gelegen, bietet das Grundstück mit einem weitläufigen Garten und einer nach Süden ausgerichteten, nahezu uneinsehbaren Gartenterrasse ein ideales Refugium für Erholung und Entspannung. Ob für Familien, Gartenliebhaber oder Menschen, die eine besondere Rückzugsoase suchen – hier werden Wohnträume wahr.

Das 1983 erbaute Haus beeindruckt mit einem luxuriösen Innenausbau, der mit modernen Elementen wie einem stilvollen Badezimmer, einem eleganten Gäste-WC und einer hochwertigen Einbauküche mit Miele-Geräten aufwartet. Edle Parkettböden, Fußbodenheizung in Küche und Bad sowie geschmackvolle Innentüren sorgen für ein wohnliches und komfortables Ambiente. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 55 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück des Erdgeschosses und öffnet sich zur traumhaften Gartenterrasse, die sich ideal für sonnige Nachmittage und lange Sommerabende eignet.

Mit einer Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> bietet der Bungalow ausreichend Platz für die gesamte Familie. Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer, ein großes Kinderzimmer, ein modernes Bad und ein separates Gäste-WC. Der angrenzende, beheizte Wintergarten mit ca. 16,5 m<sup>2</sup> erweitert den Wohnraum mit einem wunderschönen Blick ins Grüne und lädt das ganze Jahr über zu gemütlichen Stunden ein.

Das Untergeschoss überrascht mit einem hellen Kinder- oder Arbeitszimmer, das durch seine großen Fenster viel Tageslicht erhält. Ein weiterer Höhepunkt ist der Hobbyraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, ob als Fitnessraum, Atelier oder Heimkino. Ergänzt wird das Raumangebot durch geräumige Kellerräume mit ca. 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die reichlich Stauraum für alle Bedürfnisse bieten.



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

Der weitläufige Garten, der das Haus umgibt, ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber, Kinder und Haustiere. Die fast uneinsehbare, südliche Gartenterrasse bietet Ihnen ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe, während der gepflegte Garten viel Platz für Freizeitaktivitäten im Freien bietet.

**Unser Fazit:** Dieser Bungalow vereint auf perfekte Weise modernes, hochwertiges Wohnen mit der Schönheit der Natur und bietet eine außergewöhnliche Gelegenheit, in einer der gefragtesten Lagen von Villingen-Schwenningen ein neues Zuhause zu finden. Hier erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die Wert auf Qualität, Ruhe und Komfort 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.





















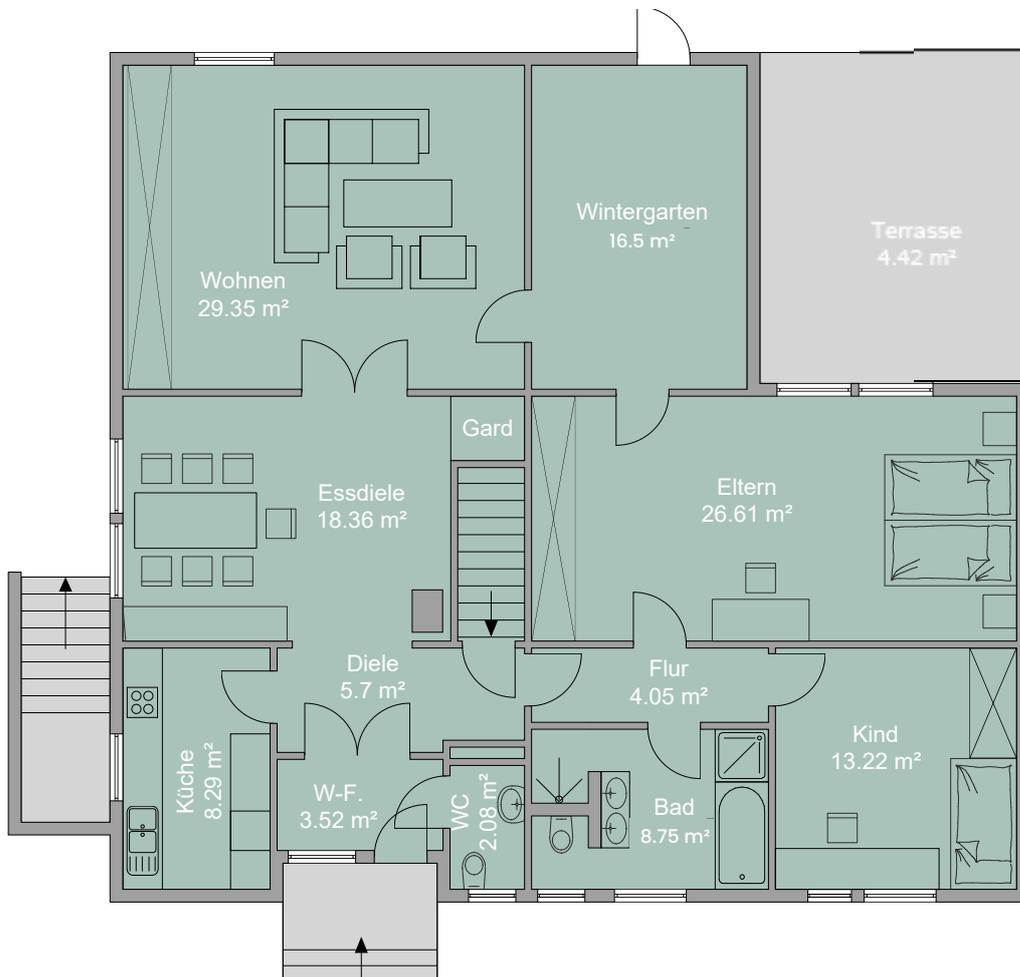


# GRUNDRISS

UG



EG



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

# Immobilienblatt

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Bungalow (Okal Fertighaus im Topzustand)
Fenster	2-fach verglast, innen Holz und außen Aluminium
Rollläden	Unterputzrollläden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung, effizienter Endenergieverbrauch C (78,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)) nach Verbrauchsausweis gültig bis 2033
Heizart	Radiatoren (größtenteils im Jahr 2012 erneuert)
Sonstiges	Fußbodenheizung in Küche und Bad
Generelles	
Baujahr	ca. 1983
Anzahl PKW-Garagen	2 PKW-Garagen
Anzahl Zimmer	4,5 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 1 Küche, 1 Hobbyraum
Wohnfläche/Nutzfläche	ca. 165 m <sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche im Keller
Besonderheiten	1 beheizter Wintergarten mit direktem Zugang in den großzügigen Gartenbereich, exklusive Innenmodernisierung im Jahr 2012



**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



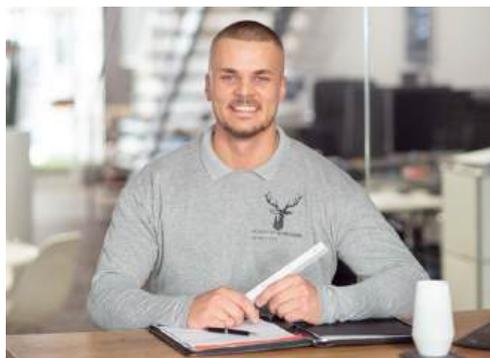
**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**FABIENNE LENOCI**

PLANUNG & BAUAUSFÜHRUNG

*“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

