

Wohnung zu verkaufen



Helle 2 Zimmer  
Eigentumswohnung mit  
Balkon in Marbach  
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 - 10
Grundriss & Immobiliendatenblatt	11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 15



## HIGHLIGHTS

---



Helle und geschickt aufgeteilte Eigentumswohnung in zentraler Lage von VS-Marbach



Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger



Attraktive Eigentumswohnung mit Balkon und schönem Ausblick ins Grüne – hoher Freizeitwert inklusive



Vollständig unterkellertes Objekt mit eigenem abschließbarem Kellerabteil



Außenstellplatz per Sondernutzungsrecht bietet zusätzlichen Komfort direkt vor der Haustüre



Attraktives Gesamtobjekt; solide Kapitalanlage durch nachhaltige Vermietung



VS-Marbach überzeugt als zentraler, stadt- und zentrumsnaher Stadtteil von Villingen-Schwenningen im Schwarzwald-Baar-Kreis



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Massiv** erbautes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1965 mit einer Grundstücksfläche von total ca. **1.625 m<sup>2</sup>**



Ideal aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von ca. **58 m<sup>2</sup>** verteilt auf **2 Zimmer** mit 1 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer und 1 Balkon



Neben **großzügigen** Allgemeinflächen ist ein zugeordneter **Kellerraum** vorhanden; ausgezeichnete Parkplatzsituation durch **ein Außenstellplatz per Sondernutzungsrecht**



**Gaszentralheizung** mit **Radiatoren** in den Räumen und Solarthermie zur Unterstützung der zentralen **Warmwasseraufbereitung**



Sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage

**SOLL-MIETE ca. 6.612 € p.a.**



**Kaufpreis: 149.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Helle 2-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon in VS-Marbach zu verkaufen!

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in VS-Marbach verfügt über ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Komfort, Funktionalität und angenehmem Wohnumfeld. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie großzügige Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sorgen.

Ein Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit – ideal, um entspannte Stunden an der frischen Luft zu genießen.

Die separate Küche bietet ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Wohn- und Schlafzimmer sind funktional geschnitten und lassen sich flexibel einrichten. Das Badezimmer fügt sich harmonisch in das stimmige Gesamtbild der Wohnung ein.

Ein Außenstellplatz, der der Wohnung im Rahmen eines Sondernutzungsrechts zugeordnet ist, sorgt für eine komfortable Parkmöglichkeit direkt vor dem Haus auf der linken Seite.

Die Wohnung steht derzeit leer und kann somit unmittelbar bezogen werden. Sie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage mit der Option einer Neuvermietung zum marktüblichen Mietpreis.

Die Immobilie befindet sich in VS-Marbach, einem ruhigen und beliebten Ortsteil von Villingen-Schwenningen. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Villingen Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Die historische Altstadt von Villingen mit ihren vielfältigen gastronomischen und kulturellen Angeboten ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung runden das attraktive Wohnangebot ab.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Eine solide Instandhaltungsrücklage ist vorhanden, was für eine vorausschauende und professionelle Bewirtschaftung spricht und künftige Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum finanziell absichert.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Wohnung stellt eine interessante Gelegenheit dar und vereint helle Wohnräume, praktische Aufteilung und eine gefragte Lage in VS-Marbach.



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Unser Fazit:** Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den hellen Wohnbereich und den Balkon als angenehme Erweiterung ins Freie. Die ruhige und zugleich gut angebundene Lage in VS-Marbach macht sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Ob als gemütliches Zuhause oder als wertbeständige Investition – diese Immobilie bietet eine solide Grundlage und die Möglichkeit, eigene Wohnideen zu verwirklichen. Nutzen Sie die Chance, sich eine vielseitig nutzbare Wohnung in gefragter Lage zu sichern.

## LAGE BESCHREIBUNG

### VS-Marbach – Ruhiges Wohnen mit naturnaher Umgebung im Schwarzwald-Baar-Kreis

Marbach ist ein attraktiver Stadtteil von Villingen-Schwenningen und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Kernstadt. Die historische Villingener Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist in wenigen Minuten erreichbar.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Eine gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zur Natur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten machen Marbach besonders lebenswert. Die medizinische Versorgung wird durch Ärzte verschiedener Fachrichtungen und das Schwarzwald-Baar-Klinikum gewährleistet.





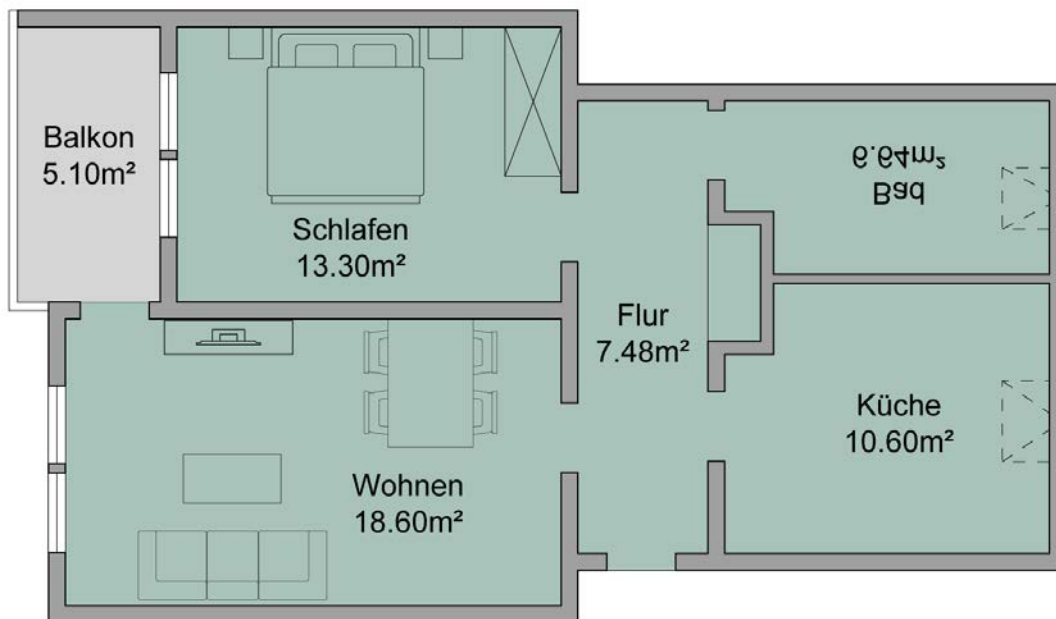




# Immobilienblat

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Kunststoff 2-fach verglast
Verdunklung/Sichtschutz	Rollläden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	zentrale Warmwasseraufbereitung
Heizart	Radiatoren
TV/Internet	Kabelanschluss
Generelles	
Baujahr	ca. 1969
Anzahl Zimmer	2 Zimmer
Wohnfläche gesamt	ca. 58 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteile Wohnung	606/10.000

## Grundriss



# 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



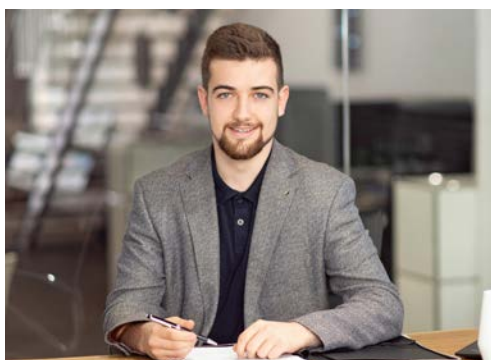
**STEFAN HAUSER**

GESCHÄFTSFÜHRER



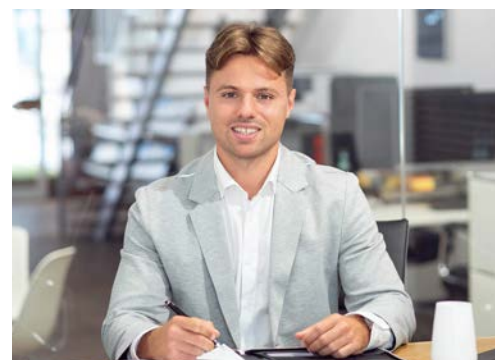
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



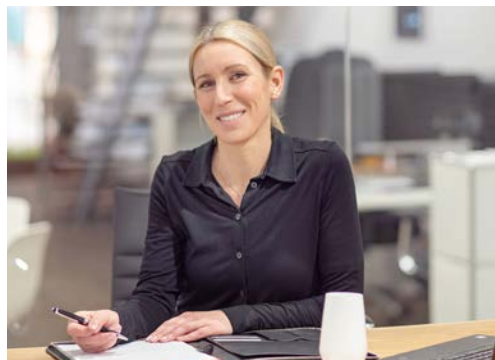
**LEON KESSLER**

MARKETING & VERKAUF



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



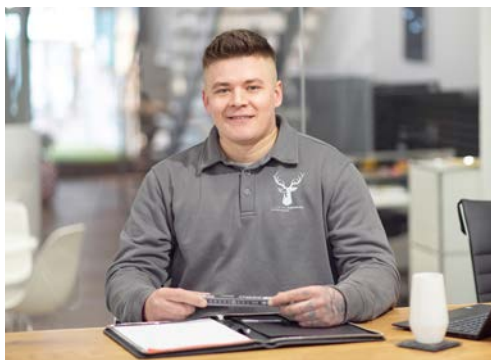
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



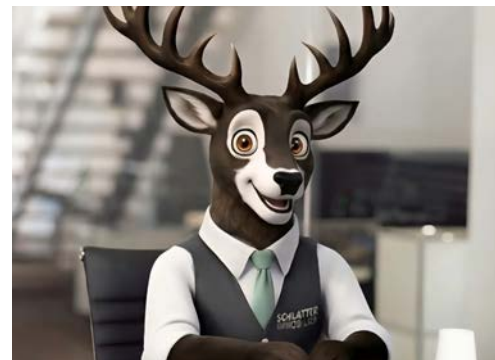
**KAZIMIERZ MROCZYK**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**WOJCIECH KACZMARCZYK**

HAUSWARTUNG



**KARL**

DIGITALER IMMOBILIENASSISTENT

*“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 VS GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 3 Monats (netto-) Kaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt. 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 VS GmbH, Bickenstraße 7, 78050 Villingen ; 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 VS GmbH Bickenstraße 7, 78050 Villingen; 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 VS GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien VS 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



Bickenstraße 7 - 78050 - Villingen  
Kaiserstraße 60 - 79761 Waldshut



+49 (0) 7721 29 69 280  
+49 (0) 7751 929 90 50



[info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

