

Wohnung zu verkaufen



Attraktive 3-Zimmer
Dachgeschosswohnung –
Wohnen im Herzen von
Schwenningen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien VS GmbH
Bickenstraße 7
78050 Villingen-Schwenningen
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



Großzügige und geschickt aufgeteilte Eigentumswohnung in zentrumsnaher Lage von Schwenningen



Gute Bausubstanz; moderater Instandhaltungsstand; nachhaltige Wertsteigerung möglich



Attraktive und helle Eigentumswohnung mit durchdachter Raumaufteilung und gepflegten Allgemeinflächen



Vollständig unterkellertes Objekt mit eigenem Kellerabteil sowie Speicher und zugehöriger PKW-Garage



Gepflegtes Gesamtobjekt; solide Kapitalanlage durch nachhaltige Vermietung



Zentrale und ansprechende Wohn-
gend in attraktiver Lage von
Schwenningen



Villingen-Schwenningen beeindruckt
als Doppelstadt, Oberzentrum,
Hochschulstandort sowie als größte Stadt
des Schwarzwald-Baar-Kreises



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1950 mit einer Grundstücksfläche von total ca. **1.635 m²**



Ideal aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von ca. **70 m²** verteilt auf **3 Zimmer** im **Dachgeschoss**



Neben **großzügigen** Allgemeinflächen ist ein zugeordneter **Kellerraum sowie Speicher** vorhanden; ausgezeichnete Parkplatzsituation durch **eigene PKW-Garage**



Gaszentralheizung mit **Radiatoren** in den Räumen und dezentraler **Warmwasserversorgung**



Sowohl als nachhaltige Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung ideal

SOLL-MIETE ca. 10.200 € p.a. inkl. Garage



Kaufpreis: 169.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Attraktive 3 Zimmer Dachgeschosswohnung- Wohnen im Herzen von Schwenningen!

Diese attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus vereint ruhiges Wohnen mit einer zentralen Lage in Schwenningen. Sie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Wohnung bietet zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer und ein zusätzliches WC, das den Wohnkomfort deutlich erhöht. Ein Kellerabteil und ein Speicherabteil sorgen für praktischen Stauraum, während eine Garage den Wohnkomfort abrundet und gleichzeitig den Wert der Immobilie stärkt.

Die Dachgeschosslage sorgt für ein angenehmes Wohngefühl, große Fensterflächen lassen viel Licht in die Räume und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Die zentrale, dennoch ruhige Wohnlage ermöglicht kurze Wege zur Innenstadt, zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln, während gleichzeitig ein hohes Maß an Privatsphäre erhalten bleibt.

Die Wohnung steht derzeit leer und bietet die Möglichkeit, sie nach eigenen Vorstellungen zu nutzen. Für Kapitalanleger interessant: Bei Vermietung kann eine Jahresnettomiete von ca. 10.200 € erzielt werden, wodurch sich die Immobilie als stabile, wertbeständige und renditestarke Kapitalanlage präsentiert.

Insgesamt bietet diese 3-Zimmer-Wohnung eine attraktive Kombination aus komfortablem Wohnen, gepflegtem Zustand und zentraler, aber ruhiger Lage, die sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren eine hervorragende Gelegenheit darstellt.



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Unser Fazit: Diese gepflegte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage in Schwenningen, einen funktionalen Grundriss sowie die Möglichkeit einer dauerhaft guten Vermietbarkeit. Mit einem geschätzten Jahresmietertrag von ca. 10.200 € bietet die Immobilie eine solide Ertragsbasis. Gleichzeitig eröffnet sie Eigennutzern eine attraktive Perspektive und stellt eine wertstabile Investition in gefragter Wohnlage dar.

LAGE BESCHREIBUNG

Schwenningen – moderner Stadtteil mit urbanem Leben im Schwarzwald-Baar-Kreis

Schwenningen ist der größte Stadtteil der Doppelstadt Villingen-Schwenningen und ein wichtiger Wohn- und Wirtschaftsstandort der Region. Die Innenstadt bietet eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.

Von der frühkindlichen Betreuung bis zur beruflichen Weiterbildung ist ein umfassendes Bildungsangebot vorhanden. Schwenningen ist sowohl mit dem PKW als auch mit Bus und Bahn gut erreichbar. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Ärzte, Apotheken und das nahegelegene Schwarzwald-Baar-Klinikum sehr gut gewährleistet.





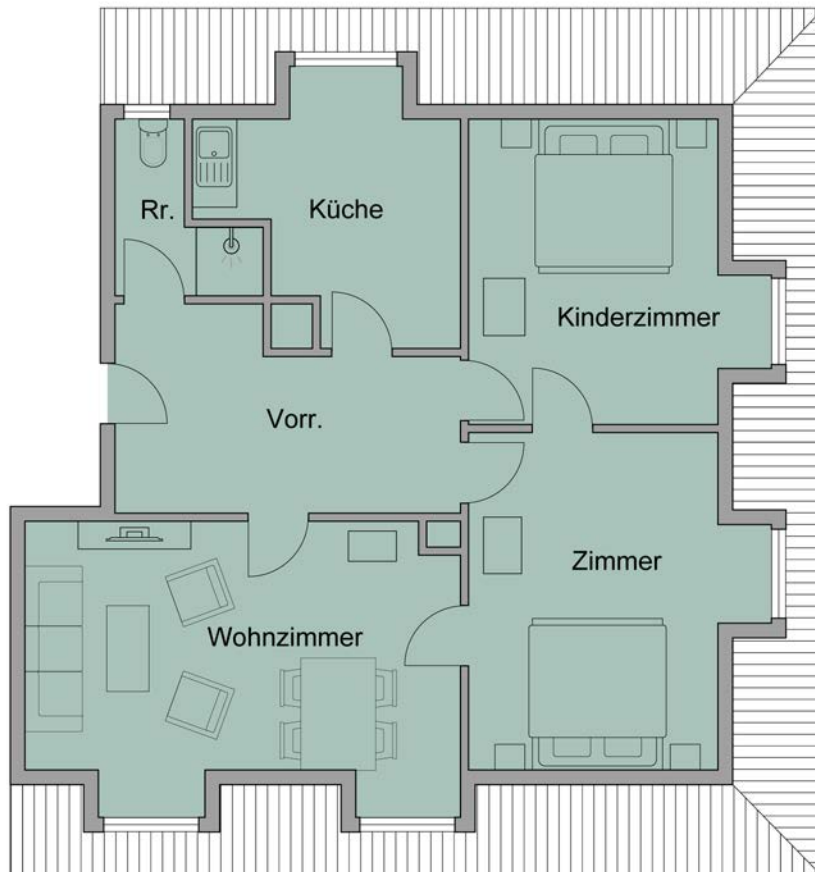




Immobilienblat

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Holz 2-fach verglast
Verdunklung/Sichtschutz	Rollläden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
TV/Internet	Kabelanschluss
Generelles	
Baujahr	ca. 1950
Anzahl Zimmer	3 Zimmer
Wohnfläche gesamt	Ca. 70 m ²
Hausgeld monatlich	ca. 150 €
Rücklagen monatlich	ca. 21 €

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.



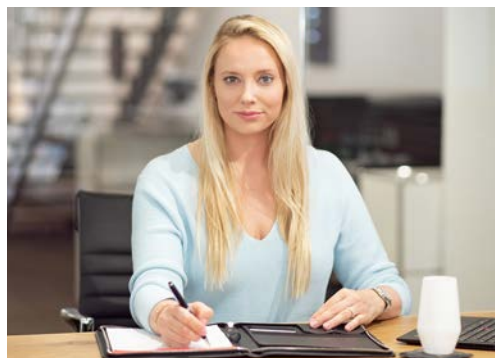
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



MELINA HALLER

VERKAUF & VERMIETUNG



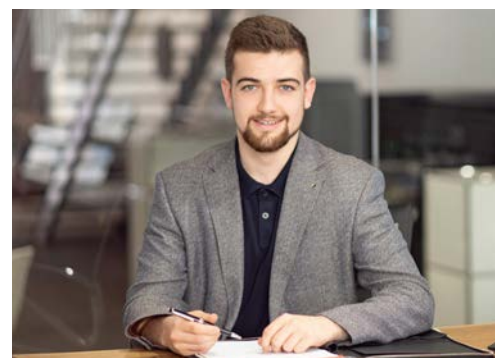
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



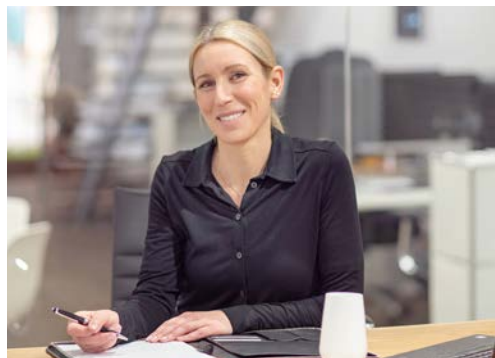
BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



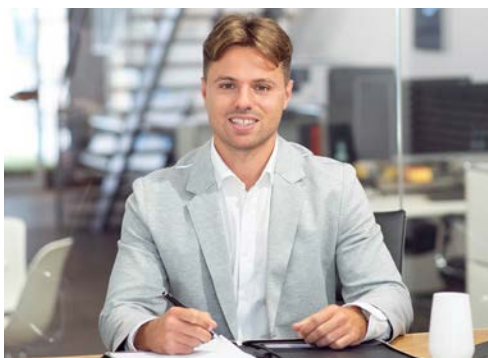
LEON KESSLER

VERKAUF & VERMIETUNG



MELANIE WIDMER

VERKAUF & VERMIETUNG



DOMINIK KÖNIG

VERKAUF & VERMIETUNG



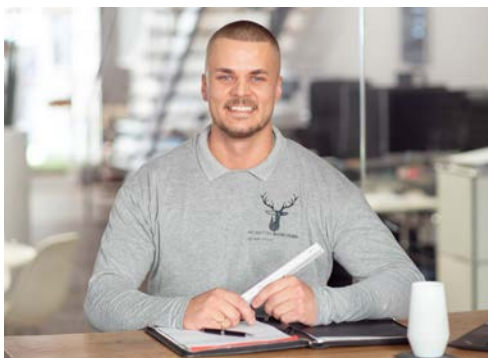
NICLAS FURGER

DUALER STUDENT CRES



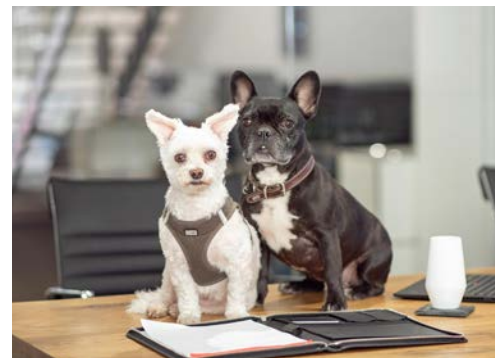
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI

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 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 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
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

