

Wohnung zu verkaufen



Attraktive  
Eigentumswohnung in  
Spaichingen – perfekt  
als Kapitalanlage



**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

Lagebeschreibung

---

7

Bilder

---

8-9

Grundriss & Immobiliendatenblatt

---

10-11

Was wir Ihnen bieten

---

12 - 13

Über uns / AGB

---

14 - 15



## HIGHLIGHTS

---



Gepflegte Wohneinheit in einem 5-Parteien-Haus gelegen im 1. Obergeschoss



Gute Bausubstanz; moderater Instandhaltungsstand; nachhaltige Wertsteigerung möglich



Attraktive, helle Eigentumswohnung mit Gartenmitbenutzung und hohem Freizeitwert



Vollständig unterkellertes Objekt mit eigenem Kellerabteil



Gepflegtes Gesamtobjekt; solide Kapitalanlage durch nachhaltige Vermietung



Attraktive, zentral gelegene Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur und hohem Wohnkomfort



Hohe Attraktivität Spaichingens durch die idyllische Lage am Fuße des Dreifaltigkeitsbergs – ideal zur Erholung



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Eigentumswohnung** in einem Mehrfamilienhaus (5 Parteien) aus dem Jahr 1956 **in Massivbauweise** mit moderner Grundrissgestaltung



Gut aufgeteilte Wohn- und Nutzfläche von **ca. 62 m<sup>2</sup>** verteilt auf **3 Zimmer**, 1 Küche, 1 großzügiges Badezimmer sowie 1 Kellerabteil



Neben **großzügigen** Allgemeinflächen ist ein zugeordneter **Kellerraum** vorhanden; **Parkmöglichkeiten** befinden sich in unmittelbarer Nähe



**Gasetagenheizung** mit **Radiatoren** in den Räumen und eigener **Warmwasserversorgung**



Zu attraktiven Konditionen langfristig vermietet

**IST Rendite von 4,9%**



**Kaufpreis: 169.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Charmante 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Spaichingen – ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und praktische Nutzungsmöglichkeiten. Auf rund 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer, eine Küche mit Einbauküche und ein großzügiges Badezimmer, entsteht ein Wohngefühl, das Komfort und Funktionalität harmonisch verbindet. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung, und der Garten kann mitbenutzt werden, was zusätzlichen Freiraum und entspannte Stunden im Grünen ermöglicht.

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur, der in die hellen Zimmer führt. Die lichtdurchfluteten Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereich. Das großzügige, gut ausgestattete Badezimmer rundet das Raumangebot ab. Die vorhandene Einbauküche ist funktional gestaltet und sofort nutzbar, sodass Sie direkt einziehen oder vermieten können.

Die Wohnung ist seit dem 25.06.2025 unbefristet vermietet und erzielt aktuell eine jährliche Kaltmiete von 8.280 €. Durch eine nachhaltige Wertsteigerung könnte zusätzliches Renditepotenzial erschlossen werden.

Die Wohnung befindet sich im Herzen von Spaichingen, einer Stadt mit exzellenter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote sind bequem zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zu Grünflächen und naturnahen Erholungsgebieten, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

**Unser Fazit:** Diese gut geschnittene und gepflegte Wohnung vereint komfortables Wohnen mit einer attraktiven zentralen Lage. Sie eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer und stellt mit der bestehenden Vermietung und dem Potenzial zur Wertsteigerung eine interessante Investitionsmöglichkeit im Herzen von Spaichingen dar.



# LAGE BESCHREIBUNG

---

## Spaichingen – Leben zwischen Albtrauf und Schwarzwald!

Spaichingen, eine charmante Stadt im Landkreis Tuttlingen, liegt malerisch am Fuße des Dreifaltigkeitsbergs und bietet eine ideale Verbindung aus Natur, Lebensqualität und moderner Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Wäldern und den sanften Anhöhen der Schwäbischen Alb – perfekt für Spaziergänge, Wanderungen oder Radtouren in herrlicher Landschaft.

Dank der zentralen Lage zwischen Tuttlingen, Rottweil und Villingen-Schwenningen profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die B14 und den Bahnhof Spaichingen ist man schnell in Richtung Stuttgart oder am Bodensee unterwegs.

Spaichingen vereint das ruhige, naturnahe Wohnen mit den Vorteilen einer kleinen, lebendigen Stadt – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die ein ausgeglichenes Leben zwischen Natur und urbaner Nähe suchen.





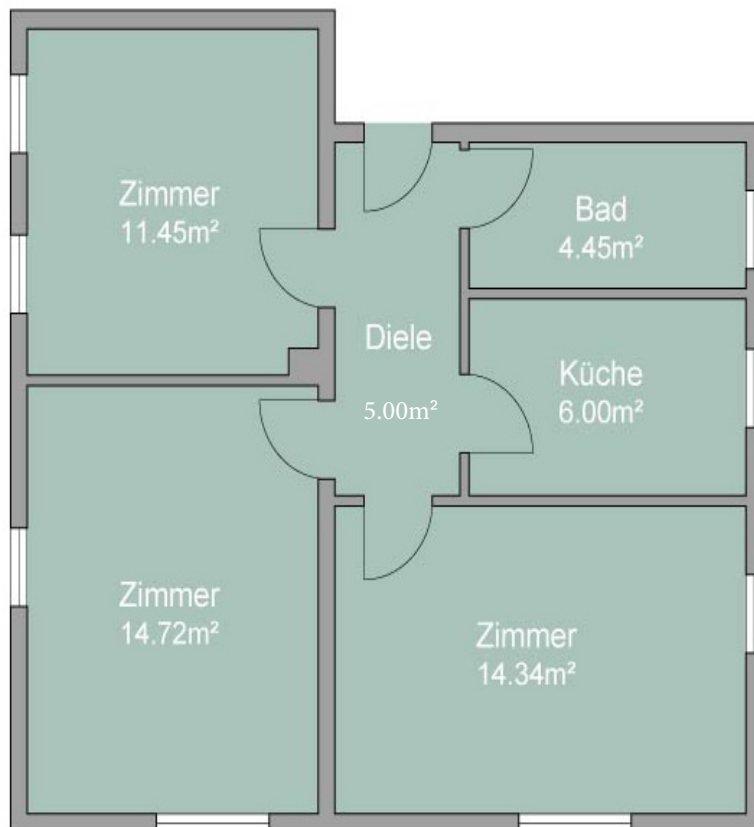




# Immobilienblat

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	2-fach verglast aus Kunststoff
Rollläden	Unterputzrollläden
Haustechnik	
Heizung	Gasetagenheizung mit eigener Warmwasseraufbereitung
Heizart	Radiatoren
Generelles	
Baujahr	ca. 1956
Anzahl Zimmer	3 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Küche
Wohn- und Nutzfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteile	176,5/1.000
Besonderheiten	Zugehöriges Kellerabteil sowie Gartenmitbenutzung

## 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.



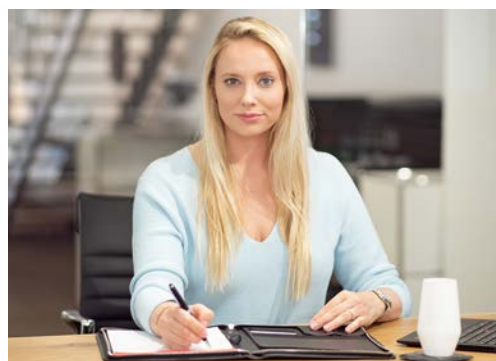
**MICHAEL SCHLATTER**  
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



**DAVIDE ROSATO**  
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



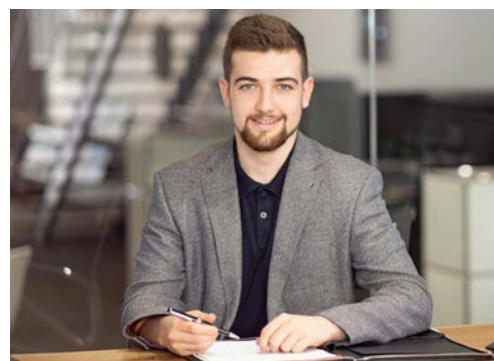
**MELINA HALLER**  
VERKAUF & VERMIETUNG



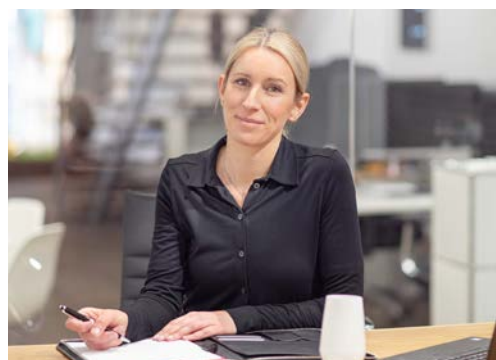
**SARAH SCHLATTER**  
INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**  
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**  
VERKAUF & VERMIETUNG



**MELANIE WIDMER**  
VERKAUF & VERMIETUNG



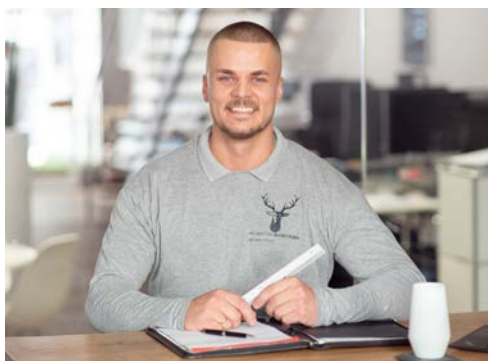
**DOMINIK KÖNIG**  
VERKAUF & VERMIETUNG



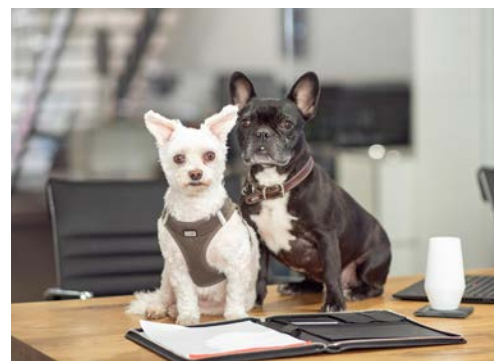
**NICLAS FURGER**  
DUALER STUDENT CRES



**KAZIMIERZ MROCZKA**  
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**  
LEITUNG HAUSWARTUNG



**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

