

Wohnung zu verkaufen



Gemütliche 3 Zimmer
Eigentumswohnung mit
Balkon in Villingen
zu verkaufen



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



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

- ✓ Großzügige und geschickt aufgeteilte Eigentumswohnung in ruhiger Lage von Villingen
- ✓ Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger
- ✓ Attraktive und helle Eigentumswohnung inkl. eines Balkons mit hohem Freizeitwert
- ✓ Vollständig unterkellertes Objekt mit eigenem Kellerabteil und Speicherraum
- ✓ Garage als Sondernutzungsrecht bietet zusätzlichen Komfort direkt vor der Haustüre
- ✓ Attraktives Gesamtobjekt; solide Kapitalanlage durch nachhaltige Vermietung
- ✓ Villingen-Schwenningen beeindruckt als Doppelstadt, Oberzentrum, Hochschulstandort sowie als größte Stadt des Schwarzwald-Baar-Kreises

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1962 mit einer Grundstücksfläche von total ca. **2.535 m²**



Ideal aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 80 m²** verteilt auf **3 Zimmer** mit 2 Schlafzimmern, 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer und 1 Balkon



Neben **großzügigen** Allgemeinflächen ist ein zugeordneter **Kellerraum** sowie **Speicherraum** vorhanden; ausgezeichnete Parkplatzsituation durch **eine Garage als Sondernutzungsrecht**



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



Sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage



Kaufpreis: 199.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Gemütliche 3-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Villingen zu verkaufen

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung in der Offenburger Straße 1 in Villingen bietet ca. 80 m² Wohnfläche und vereint Komfort, Flexibilität und eine ruhige Lage mit hervorragender Anbindung. Sie befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen großzügigen Wohnbereich mit Zugang zum Südbalkon. Dieser lädt zu sonnigen Stunden im Freien ein und bietet Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit.

Die separate Küche bietet ausreichend Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen, während zwei weitere Zimmer vielseitig als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Da der aktuelle Mieter die Wohnung in absehbarer Zeit verlassen wird, eröffnet sich künftig zusätzliche Flexibilität: Die Einheit kann entweder selbst genutzt oder zur marktüblichen Soll-Miete neu vermietet werden.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage, die im Rahmen eines Sondernutzungsrechts zur Verfügung steht und neben einer komfortablen Parkmöglichkeit zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Lage der Wohnung verbindet naturnahe Ruhe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Innenstadt von Villingen, bekannt für ihre malerische Altstadt, ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich ebenfalls in der Nähe, während die B33 eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte gewährleistet. Zudem laden die grüne Umgebung und nahegelegene Wege zu Spaziergängen und anderen Freizeitaktivitäten ein.

Das Mehrfamilienhaus wird professionell verwaltet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Bevorstehende Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum können durch die vorhandene Instandhaltungsrücklage solide abgedeckt werden, was Ihnen zusätzliche Planungssicherheit bietet. Die Fenster zählen nicht zum Gemeinschaftseigentum und sind vom jeweiligen Sondereigentümer zu erneuern. Ein zeitnaher Austausch ist einzuplanen; dieser Umstand wurde bei der Kaufpreisfindung bereits entsprechend berücksichtigt.

Ob als Eigenheim oder Kapitalanlage – diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und der Nähe zur Stadt.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Unser Fazit bei diesem Objekt: Eine Investition, die überzeugt! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre vereint ruhiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit ihrem praktischen Grundriss, dem Balkon mit Blick ins Grüne und der naturnahen, dennoch gut angebundenen Lage ist sie ideal für alle, die ein gemütliches Zuhause oder eine zukunftssichere Kapitalanlage in Villingen suchen. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese gepflegte Immobilie individuell nach Ihren Vorstellungen zu gestalten!

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.





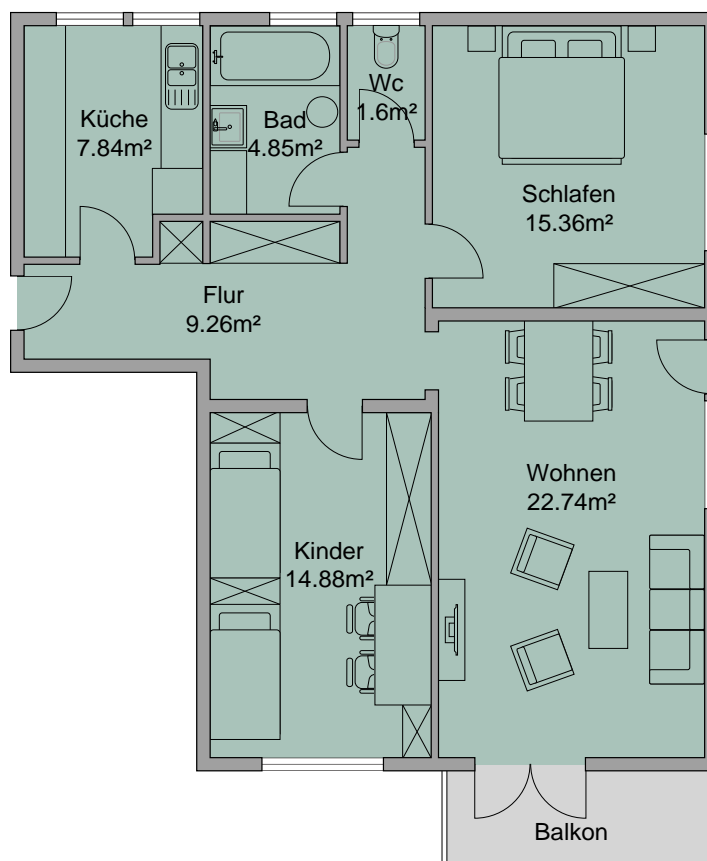




Immobilienblat

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Holz 2-fach verglast
Verdunklung/Sichtschutz	Rollläden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	zentrale Warmwasseraufbereitung
Heizart	Radiatoren
TV/Internet	Kabelanschluss
Generelles	
Baujahr	ca. 1962
Anzahl Zimmer	3 Zimmer
Wohnfläche gesamt	ca. 80 m ²
Miteigentumsanteile Wohnung	55,80/1.000

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



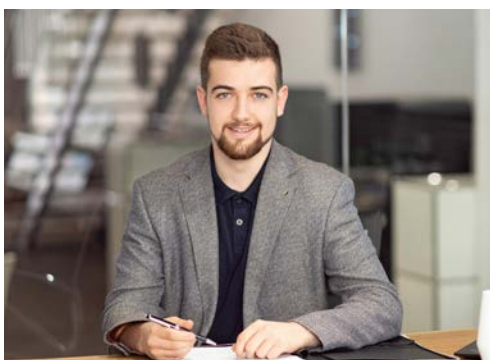
STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



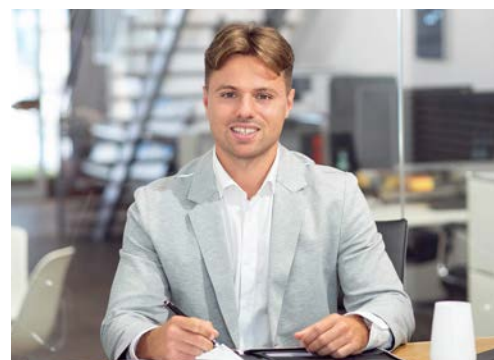
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



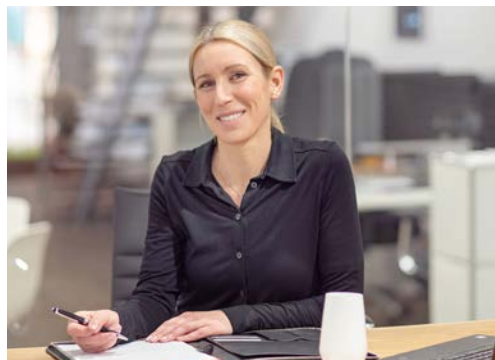
LEON KESSLER

MARKETING & VERKAUF



DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



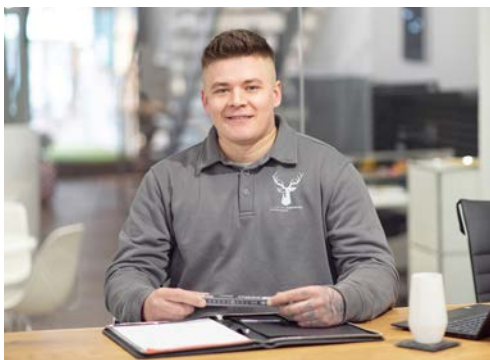
MELINA HALLER

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 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

