

Penthouse zu verkaufen

Traumhaftes 4,5 Zi. Penthouse  
im Friedrichspark mit  
Traumblick 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 - 13  |
| Grundriss & Immobiliendatenblatt | 14 - 15 |
| Was wir Ihnen bieten             | 16 - 17 |
| Über uns / AGB                   | 18 - 19 |



## HIGHLIGHTS

---



Exklusive Penthouse-Wohnung mit zahlreichen Extras, welche über den Bauträgerstandard hinausgehen



Aufzug mit Penthousesteuerung und Zutrittskontrolle mit direktem Zugang zur Wohnung



Exklusive Materialisierung in allen Räumlichkeiten sowie eine hochwertiges Ausstattungs-niveau im Bereich der Technik



1 extrabreite PKW-Tiefgaragenstellplatz mit Stromzugang sowie 3 weitere Tiefgaragenstellplätze stehen zum Verkauf



Hocheffiziente Nahwärmeversorgung über die Stadtwerke in Form einer Wärmeerzeugungsanlage als Holz-kesselbefuerung und Gas Kombination



Sehr ruhige und sonnige Wohngegend mit Süd-West-Ausrichtung und Blick auf den Magdalenenberg sowie teilweise Alpenblick



Hohe Attraktivität des Friedrichparks in der traditionsbewussten Stadt Villingen-Schwenningen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Massiv erbautes Mehrfamilienhaus mit KfW 55 Standard** aus dem **Jahr 2019** mit hochwertiger **Materialisierung**



Ideal aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 185 m<sup>2</sup>** verteilt auf **4,5 Zimmer**; im **eigenen Stockwerk des Penthouses**



1x extrabreite **PKW-Tiefgaragenstellplätze**

3 weitere Tiefgaragenstellplätze können zusätzlich erworben werden



**Nahwärmenetz** aus dem Jahr 2020 mit **Fußbodenheizung** in den Räumen und zentraler **Warmwasserversorgung**



**Kein Instandhaltungstau** aufgrund des **jungen Baujahrs** der Wohnung



**Kaufpreis Wohnung: 949.000 €**  
**Kaufpreis je Garage breit: 25.000 €**  
**Kaufpreis je Garage normal: 23.000 €**  
**Courtage: 3.57%** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Traumhafte Penthouse-Wohnung in einer top gepflegten Gesamtanlage am Rande der Südstadt Villingens.

Die moderne Penthouse-Wohnung erstreckt sich über 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet einen exklusiven Wohnort mit viel Raum für Privatsphäre. Das Penthouse ist dabei über zwei Zugänge, sowohl über das Treppenhaus als auch über den direkt in die Wohnung fahrenden Aufzug zu erreichen. Der Aufzug verfügt sowohl über eine Zutrittskontrolle als auch eine private Penthouse Steuerung welches die Eigentümer direkt in Ihre Wohnung führt und somit in das eigene Stockwerk. Die Fertigstellung dieser exquisiten Residenz erfolgte im Jahr 2020 und verspricht höchsten Wohnkomfort.

In dieser Wohneinheit bleiben keine Wünsche offen. Der großzügige Wohn- und Essbereich erstrahlt als Highlight dieser edlen Wohnung und beeindruckt mit hochwertigen Materialien. Die beiden Badezimmer begeistern mit unübertroffenem Komfort inkl. "Walk-in-Dusche" und erfüllen selbst anspruchsvollste Erwartungen. In der Küche erwartet den neuen Eigentümer eine Echtstein-Arbeitsplatte welche indirekt beleuchtet werden kann. Darüber hinaus finden sich nur exklusive Gerätschaften wie beispielsweise ein Berbel Kochfeld inkl. Downline-Dunstabzug.

Ein weiteres herausragendes Merkmal sind die optimal nach Süden und Westen ausgerichteten Terrassen- und Balkonflächen, die mit einer atemberaubenden Sicht beeindrucken. Zum Einen liegt einem der Magdalenenberg zu Füßen und zum Anderen eine Alpenlandschaft. Hier erleben Sie unvergleichliche Momente der Entspannung und können den majestätischen Ausblick genießen. Diese durchdachten Außenbereiche bieten die perfekte Kulisse für ein exklusives Wohnambiente, das Natur und Luxus in harmonischer Verbindung vereint.

In dieser herrlichen Umgebung wurde eine herausragend nachhaltige und ökologische Bauweise umgesetzt. Das Wohngebäude präsentiert sich als ein unvergleichlicher und perfekter Ort, welcher Ruhe und Privatsphäre in einem harmonischen Zusammenspiel verspricht. Einen überwältigenden Blick in die Natur und die majestätischen Alpen, vereint mit einer anspruchsvollen, zeitgenössischen Architektur, bietet das Beste aus Natur und modernem Design.

Die Wärmeversorgung für das gesamte Haus erfolgt über eine hocheffiziente Nahwärmeversorgung über die Stadtwerke in Form einer Wärmeerzeugungsanlage als Holzkesselbefeuerung und Gas Kombination, welche als Fußbodenheizung im Penthouse ausgeführt ist.



## OBJEKT

# BESCHREIBUNG

Die Aufzugsanlage die bis in das Penthouse führt sorgt für die Barrierefreiheit in der Immobilie. Das Gebäude ist mit dreifachverglasten und zum Teil bodentiefen Fenstern und dichten Außenwänden ausgestattet, um Energieverluste zu minimieren.

Gemeinschaftsräume wie Fahrradraum sowie einen Raum für Kinderwagen, Rollstühle und Gehhilfen sind bequem über den Fahrstuhl erreichbar. Zudem verfügt jede Wohneinheit über einen eigenen, separaten Keller mit etwa 11 m<sup>2</sup> Fläche.

**Unser Fazit:** Hier wird nicht nur das tägliche Leben komfortabler gestaltet, sondern auch individueller Freiraum in bester Aussichtslage geboten. Freuen Sie sich auf ein einmaliges Penthouse, das die perfekte Kombination aus moderner Gestaltung und einer inspirierenden Atmosphäre schafft.

## LAGE BESCHREIBUNG

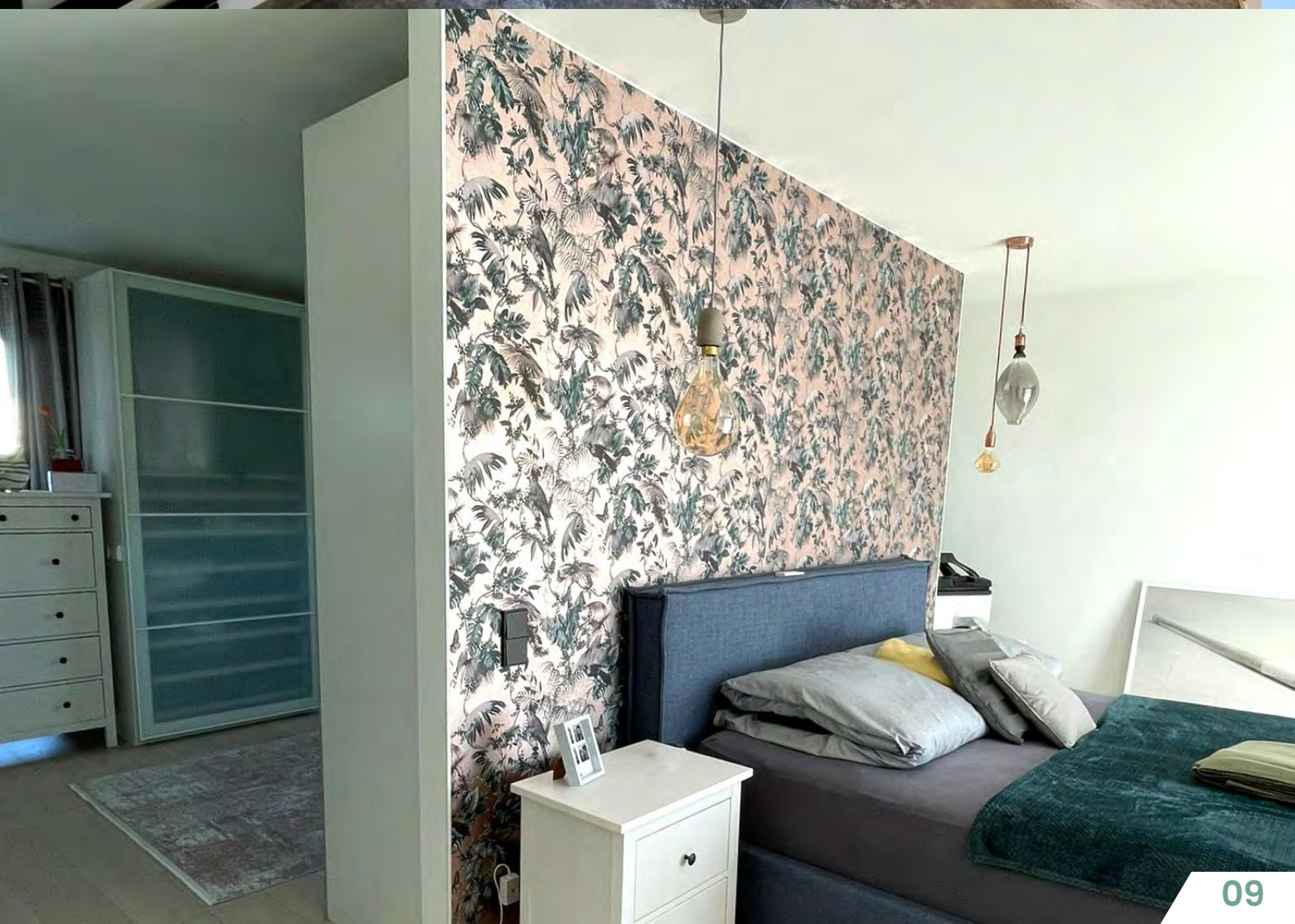
### Villingen – Kreisstadt mit historischer Innenstadt im schönen Schwarzwald-Baar-Kreis

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.









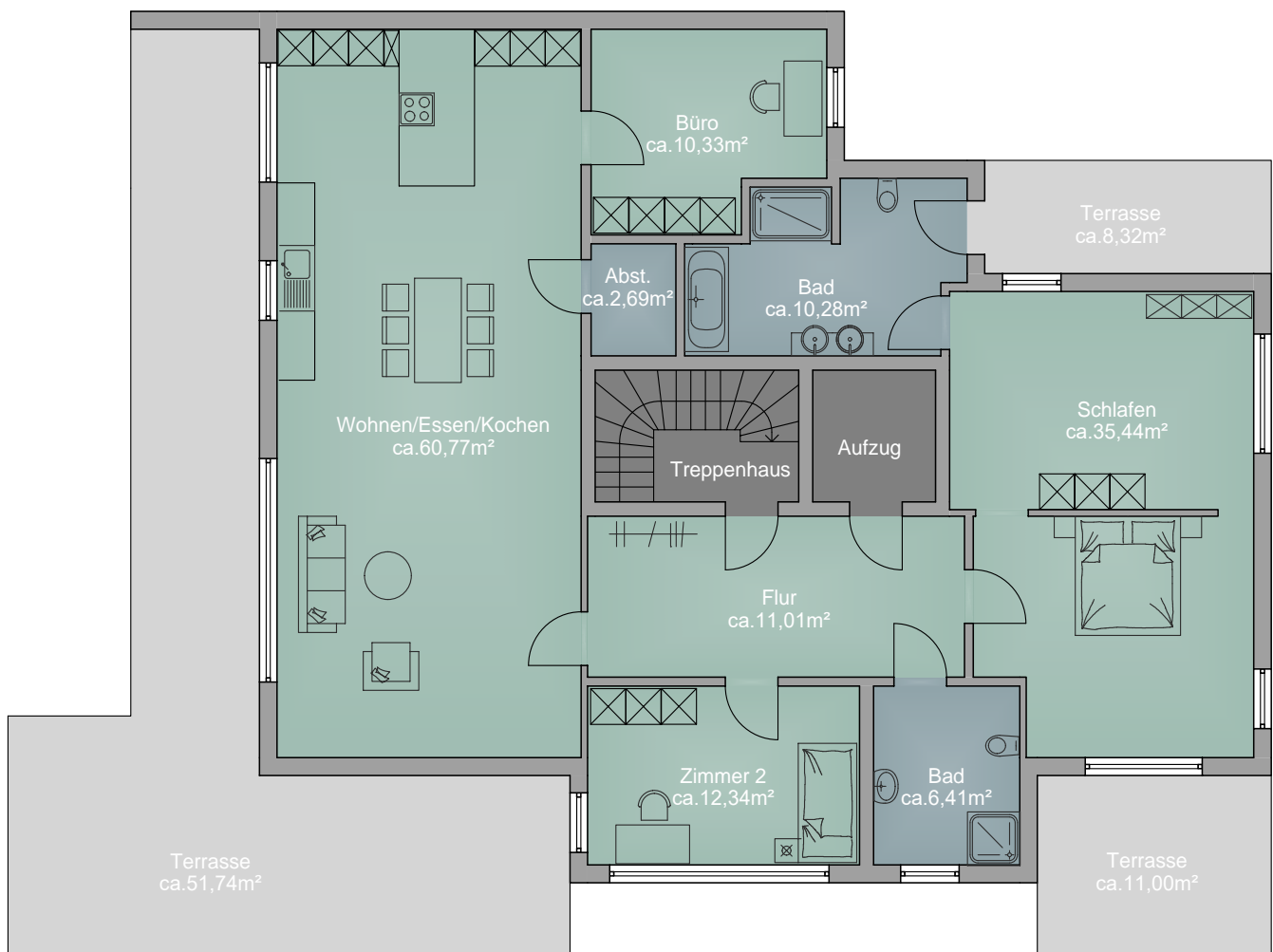








# Grundriss



\* Grundrisse sind nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

# Immobilienblatt

| Bauart und Baustoffe          |   |
|-------------------------------|---|
| Bauart                        | Massivbau   |
| Dachkonstruktion              | Flachdach   |
| Fenster                       | Kunststoff 3-fach verglast  |
| Verdunklung/Sichtschutz       | Raffstores elektr. steuerbar sowie elektr. steuerbare Aluminium Rollläden   |
| Haustechnik                   |   |
| Heizung                       | Nahwärme (KfW 55 Standard)  |
| Warmwasseraufbereitung        | Zentral   |
| Heizart                       | Fußbodenheizung   |
| Belüftung                     | Über die Fenster  |
| Elektronterverteilung         | Neuwertig   |
| TV/Internet                   | Kabel Anschluss   |
| Generelles                    |   |
| Baujahr                       | 2019 (Erstbezug 2020)   |
| Anzahl Zimmer                 | 4,5 Zimmer  |
| Wohnfläche gesamt             | Ca. 185 m <sup>2</sup> bestehend aus Wohnung 150 m <sup>2</sup> und Terrasse 71 m <sup>2</sup> (häftig angerechnet)                           |
| Garage                        | 1 extrabreiter Tiefgaragenstellplatz<br>1 normalbreiter Tiefgaragenstellplatz<br>(3 normalbreite Tiefgaragenstellplätze sind zzgl. verfügbar) |
| Miteigentumsanteile Wohnung   | 373/10.000  |
| Miteigentumsanteile Garage je | 15/10.000   |
| Gebäudeversicherung           | 255,03 € p.a. (anteilig)  |
| Hausgeld                      | 448 € p.M<br>(davon 50 € Rücklagenzuführung)  |

# WAS WIR IHNEN BIETEN



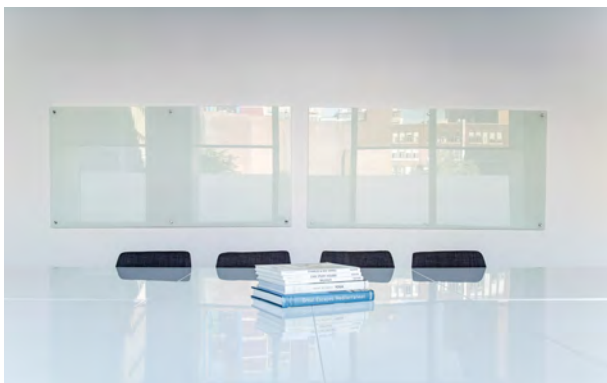
## Vermietung und Verkauf von Immobilien

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.



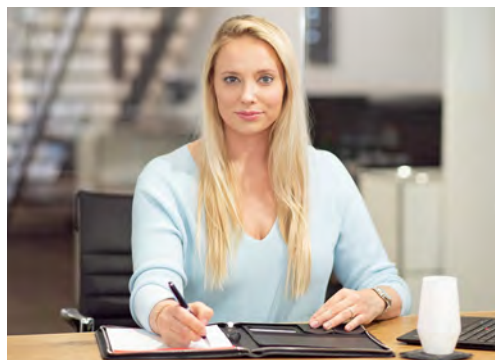
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**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



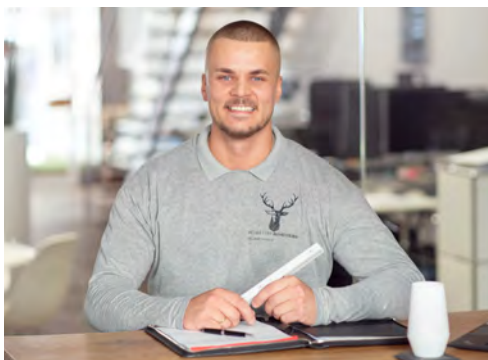
**BIRGIT RÖSCH**

BACK OFFICE & VERWALTUNG



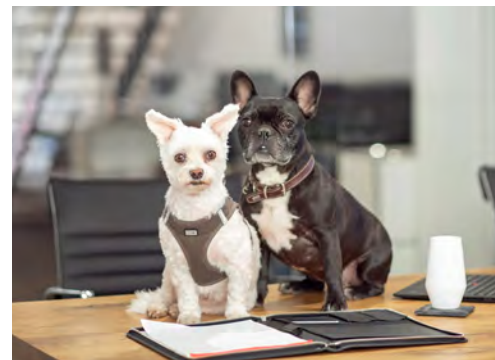
**KAZIMIERZ MROCZYK**

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](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



+49 (0) 7721 29 26 280



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



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

