

# Wohnung zu vermieten



Charmante 2 Zimmer  
Obergeschosswohnung  
im Herzen von Villingen  
zu vermieten



**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
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB's	14 - 15



## HIGHLIGHTS

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

-  **Attraktive Wohnung mit hochwertiger Materialisierung**
-  **Offener Wohn- und Essbereich mit moderner, hochwertiger Einbauküche**
-  **Geräumiges Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank**
-  **Sehr gepflegte Räumlichkeiten mit Wärmeversorgung über eine Gaszentralheizung**
-  **Ein zusätzliches Kellerabteil sorgt für praktischen Stauraum**
-  **Die zentrale Lage gewährleistet kurze Wege und höchsten Komfort im Alltag**
-  **Villingen-Schwenningen beeindruckt als Doppelstadt, Oberzentrum, Hochschulstandort sowie als größte Stadt des Schwarzwald-Baar-Kreises**

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



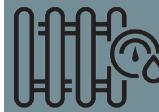
Charmante **2-Zimmer Wohnung** in  
einem Wohn- und Geschäftshaus



**Wohnfläche** ca. **96 m<sup>2</sup>** verteilt auf  
**2 Zimmer**, 1 Schlafzimmer mit Zugang  
zum begehbaren Kleiderschrank, 1  
Badezimmer, 1 Küche



**Vermietung:**  
Frei ab sofort  
Mietkaution: 3 netto Kaltmieten,  
Mietvertrag mind. 1 Jahre



Haustechnik basierend auf einer  
**Gaszentralheizung**



Mietpreis **900 € Kaltmiete** zzgl. **312 €**  
**Nebenkosten**, Strom und Wasser werden  
direkt mit den Versorgern abgerechnet



**Provisionsanspruch:**  
**Provisionsfrei für den Mieter**

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Charmante 2-Zimmer Obergeschosswohnung im Herzen von Villingen zu vermieten

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 96 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses im Herzen der Villinger Innenstadt. Ein Aufzug sorgt für bequemen Zugang, sodass die Wohnung komfortabel erreichbar ist. Mit ihrem durchdachten Grundriss und der modernen Ausstattung eignet sie sich ideal für Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf Wohnqualität und eine zentrale Lage legen.

Bereits beim Betreten fällt die angenehme Großzügigkeit der Räume auf. Der helle, offene Wohn- und Essbereich mit integrierter, hochwertiger Einbauküche – ausgestattet mit Spül- und Waschmaschine – bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine einladende Wohnatmosphäre.

Das Schlafzimmer besticht durch seine komfortable Größe und bietet direkten Zugang zu einem begehbaren Kleiderschrank – ein echtes Highlight, das Ordnung und viel Stauraum ermöglicht. Ergänzt wird der Grundriss durch ein modern gestaltetes, neu eingebautes Badezimmer sowie einen praktischen Flurbereich, der zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet. Zur Wohnung gehört zudem ein separates Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Das Wohn- und Geschäftshaus liegt mitten in der historischen Villinger Innenstadt. Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés sind ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel bequem fußläufig erreichbar. Hier wohnen Sie urban und zentral, ohne auf Komfort verzichten zu müssen.

**Unser Fazit:** Diese 2-Zimmer-Wohnung verbindet großzügiges Wohnen, eine moderne Ausstattung und eine hervorragende Innenstadtlage. Ein attraktives Zuhause für alle, die Wert auf Komfort, Funktionalität und eine besondere Wohnatmosphäre legen.



# 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.









<b>Bauart und Baustoffe</b>	
Fenster und Türen	2-fache Isolierverglasung aus Kunststoff
<b>Haustechnik</b>	
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
TV/Internet	DSL Anschluss
<b>Generelles</b>	
Wohnfläche	Ca. 96 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	900 € pro Monat
Nebenkosten	312 € pro Monat
Verbrauchskosten	Strom und Wasser wird direkt mit den Versorgern abgerechnet



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# WAS WIR IHNNEN 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**



## 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“).

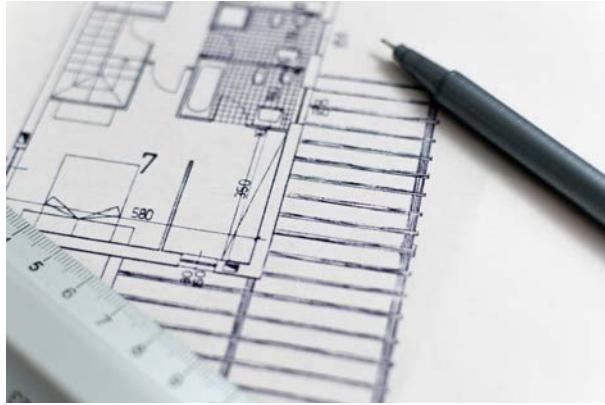
## Professionelle Immobilien Bewertung

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.



## 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 Diligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungsstaus 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.

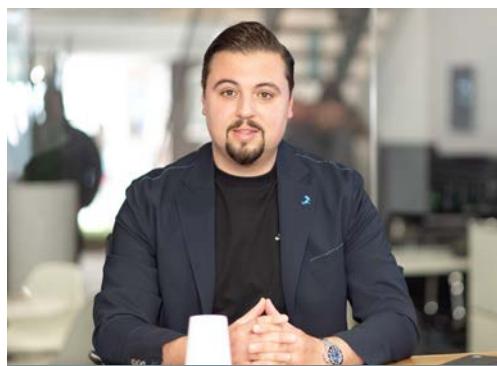


## Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

Wir sind von der ersten Machbarkeitssanalyse 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



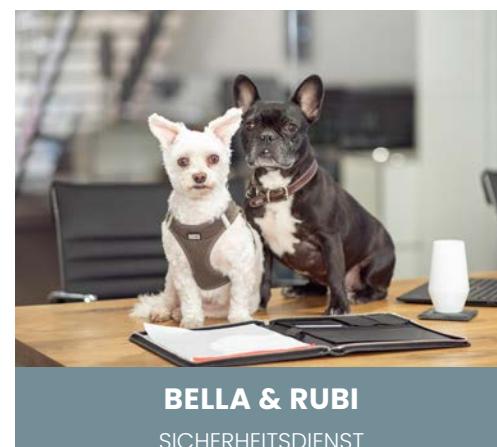
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**WOJCIECH 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 Exposéeinsicht. 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 Checklisten-basierten 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 KONTAKTAUFAHME



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

