



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MaGu-80923

Renditestark! Mehrfamilienhaus / zwei Gewerbeeinheiten (Restaurant & Imbiss) im Herzen der Villingener Altstadt

Eckdaten

Kaufpreis

1.200.000,00 €

Provision

3,57% inkl. MwSt. vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	438,0 m²
Grundstücksfläche	442,0 m²
Gesamtfläche	990,6 m²
Anzahl Zimmer	17,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	2,0
Baujahr	1900
Zustand	Neuwertig
WG-Geeignet	
Küche	Einbauküche
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen, innerstädtischen Umfeld von Villingen-Schwenningen mit kurzen Wegen in den Alltag und einer sehr guten Vermietbarkeitsperspektive. Die Lage profitiert von einer dichten Infrastruktur, die Mieter schätzen und die für eine Kapitalanlage entscheidend ist.

Nahversorgung und Alltag

Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden, darunter der CAP Markt und der Sham Markt. Für den täglichen Bedarf ergänzen Drogerien wie Müller und dm das Angebot. Ein Paketshop ist ebenfalls schnell erreichbar, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Gesundheit und Dienstleistungen

Die medizinische Versorgung ist im direkten Umfeld stark: Mehrere Apotheken wie die Schwarzwald Apotheke sowie Arztpraxen und Zahnärzte befinden sich in der Nähe. Das ist ein klarer Standortvorteil für eine breite Mieterzielgruppe.

Öffentlicher Verkehr und überregionale Anbindung

Der Bahnhof Villingen ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine komfortable Anbindung im Regional und Fernverkehr. Mehrere Bushaltestellen wie Villingen Romäusring und Paradiesgasse liegen ebenfalls in der Nähe.

Für die Anreise mit dem Auto ist die Autobahn A81 zügig erreichbar. Der Flughafen Stuttgart liegt in etwa 90 km Entfernung und ist damit gut planbar für Geschäftsreisen und überregionale Mobilität.

Freizeit, Kultur und Umfeld

Das Umfeld bietet eine attraktive Mischung aus Gastronomie und Kultur. Restaurants wie Lemongrass und Kapuzinerhof liegen in der Nähe, ebenso das Franziskanermuseum und das Theater am Turm. Grünflächen und kleine Parks im Umfeld schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Für die Vermietung besonders relevant

Kurze Wege zum Bahnhof Villingen, zur Schwarzwald Apotheke, zum CAP Markt und zum Franziskanermuseum stärken die Lagequalität und sprechen unterschiedliche Mieterprofile an. Ergänzend stehen Parkhäuser und Parkmöglichkeiten in der Nähe zur Verfügung, was die Vermietbarkeit im innerstädtischen Kontext zusätzlich unterstützt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

Objektbeschreibung

Dieses vollvermietete Haus aus dem Baujahr 1900 präsentiert sich als renditestarke Kapitalanlage mit einer Wohnfläche von 438 m² und bietet durch seine solide, gewachsene Substanz eine klare Grundlage für unterschiedliche Nutzungskonzepte.

Das Wohn- und Geschäftshaus in solider Massivbauweise umfasst drei Vollgeschosse und ist teilweise unterkellert. Es ist vollständig vermietet und gliedert sich in folgende Nutzungseinheiten:

- 2 Gewerbeeinheiten (Restaurant und Imbiss)
- 1 Wohneinheit, derzeit gewerblich genutzt
- 5 reguläre Wohneinheiten
- 2 Stellplätze

Das Grundstück, auf dem sich aktuell der Imbiss befindet, bietet potenziell weiteres Bebauungspotenzial (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

Ist-Mietrendite: ca. 6,9 %

Das Objekt befindet sich im Eigentum einer vermögensverwaltenden GmbH. Ein klassischer Asset Deal (direkter Immobilienkauf) ist ebenso möglich wie ein Share Deal (Übernahme der GmbH-Anteile).

Besonders attraktiv: Im Rahmen eines Share Deals kann die bestehende, zinsgünstige Finanzierung übernommen werden – ein klarer Vorteil in der aktuellen Zinslandschaft.

Ausstattung

Die Immobilie präsentiert sich als solide Kapitalanlage mit funktionalem Ausstattungsniveau und praktischen Grundmerkmalen. Das Haus aus dem Baujahr 1900 bietet eine großzügige Wohnfläche von 438 m² und ist vollständig unterkellert, was zusätzliche Nutz und Abstellmöglichkeiten schafft. Für den Alltag und die Vermietbarkeit ist zudem ein separates Gäste WC vorhanden, das den Komfort im Haus sinnvoll ergänzt und insbesondere bei mehreren Parteien oder Besuch praktisch ist.



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Um Ihre Anfrage/Ihren Besichtigungswunsch bearbeiten zu können, benötigen wir zuerst IMMER eine schriftliche Anfrage über den Button „Anbieter kontaktieren“ im Immobilienportal! Bei vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (ADRESSE und RUFNUMMER) erhalten Sie umgehend unser Exposé mit Zugang zum virtuellen 360° Rundgang.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

****Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis Sa. von 9.00 - 19.00 Uhr persönlich zur Seite, über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie. Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen tausend Interessenten und hunderten an Objekten.***

Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

Ihr Ansprechpartner: Matthias Guion-Firmin, Telefon: +49 176 31299651

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

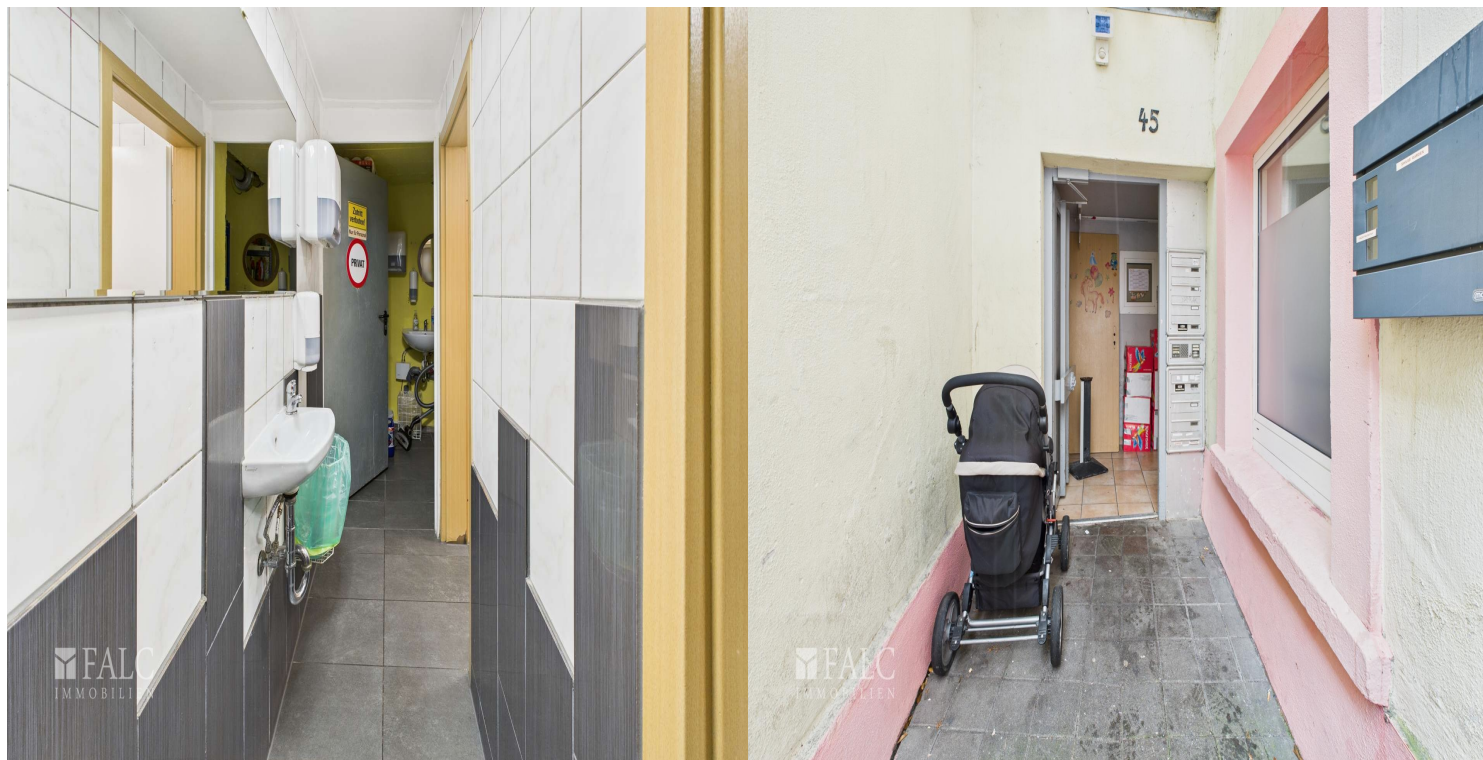
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

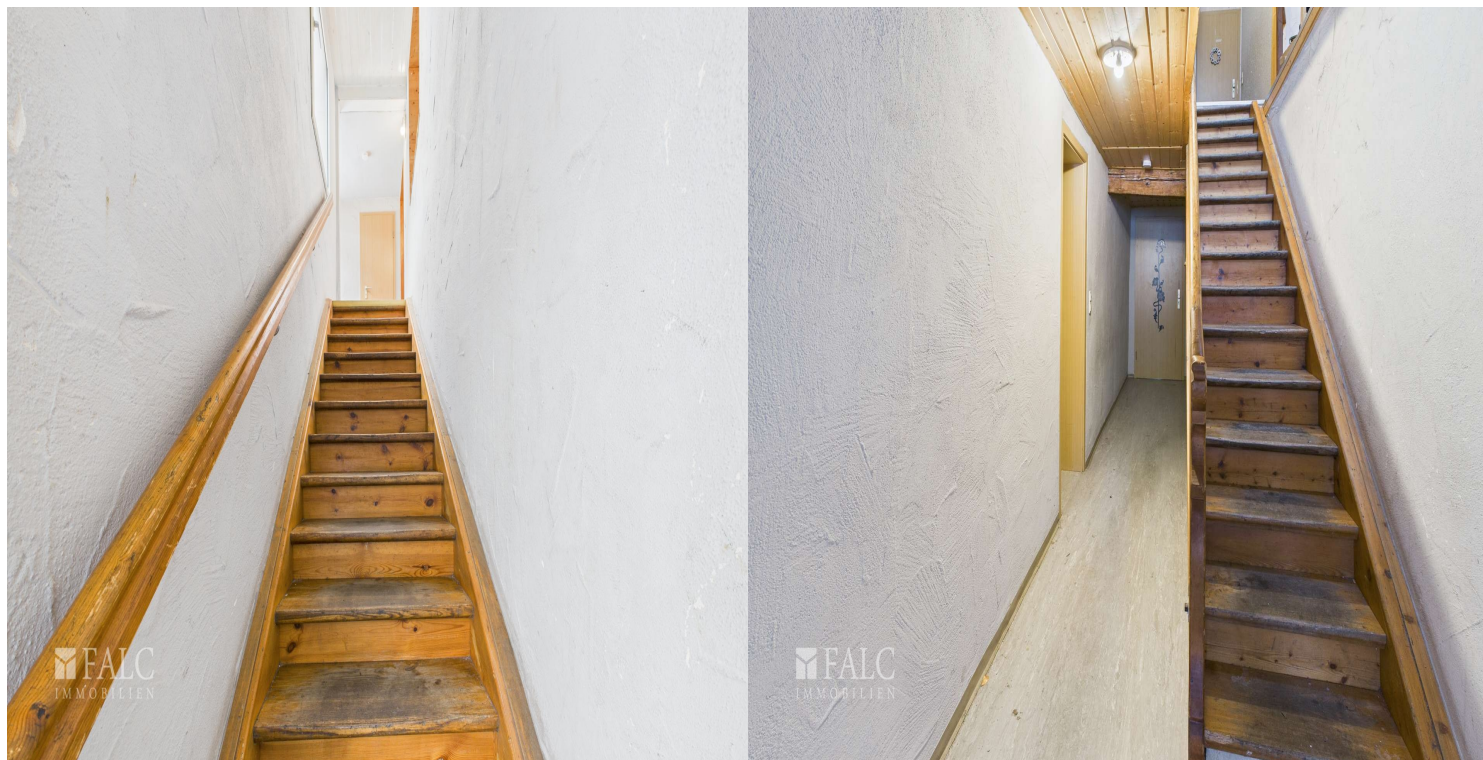
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

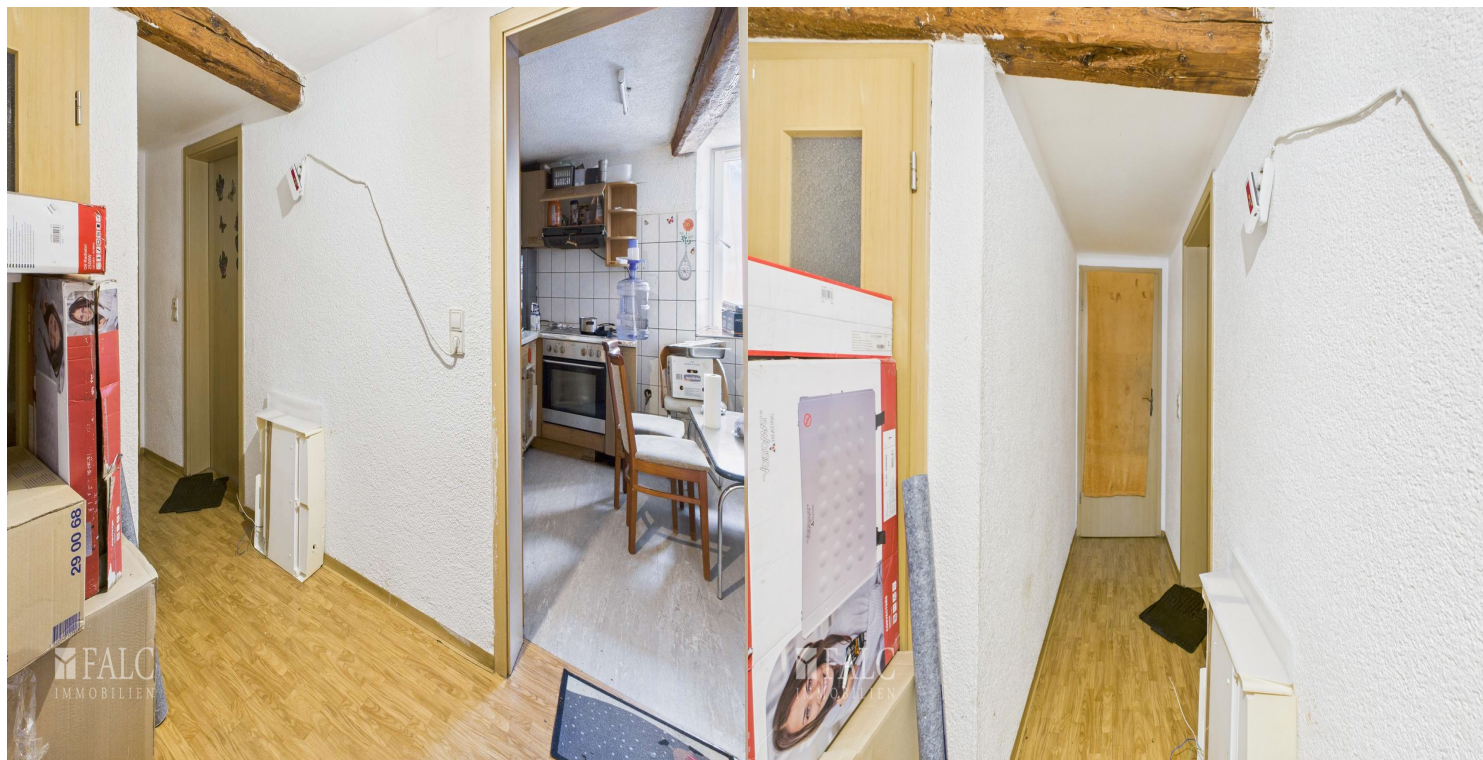
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:067344973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:067344973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

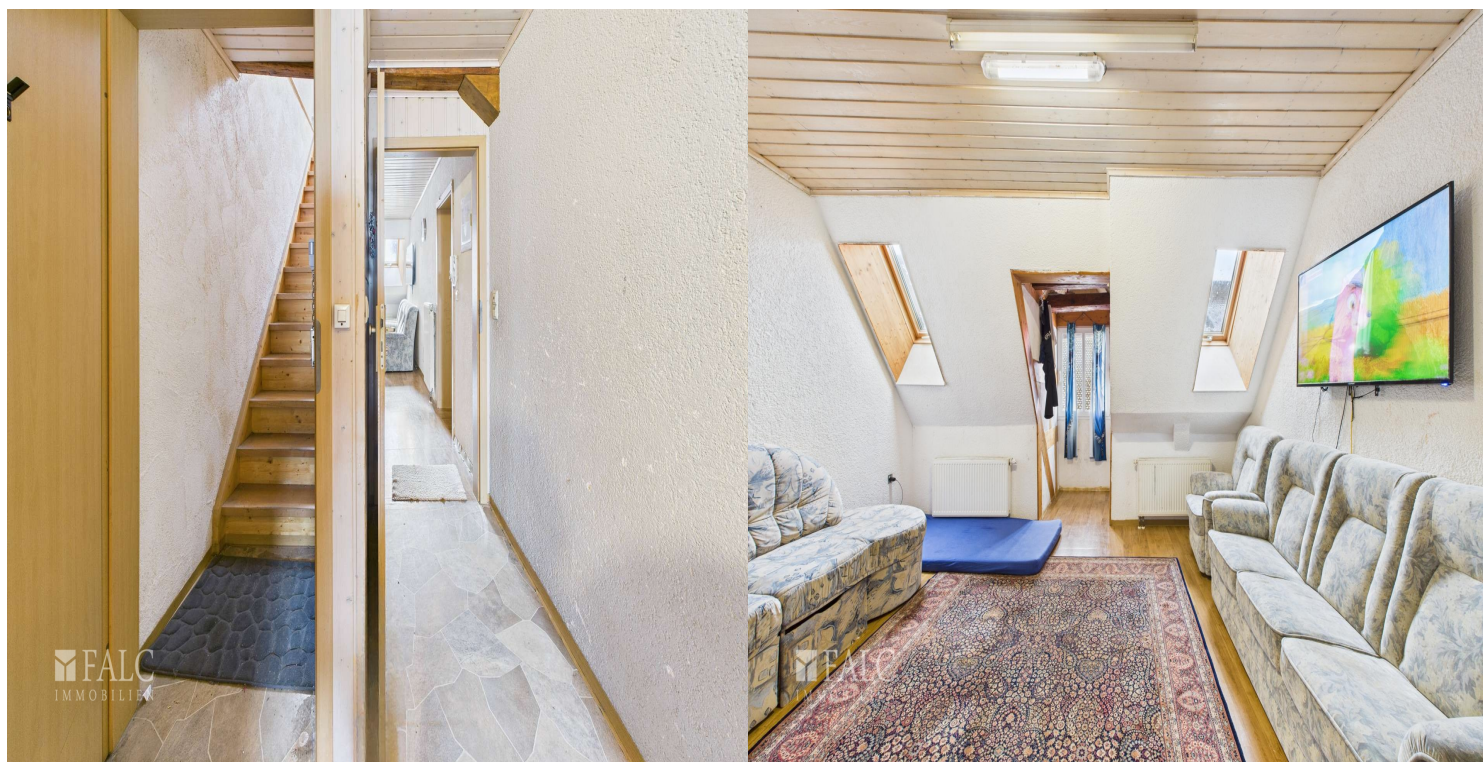
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

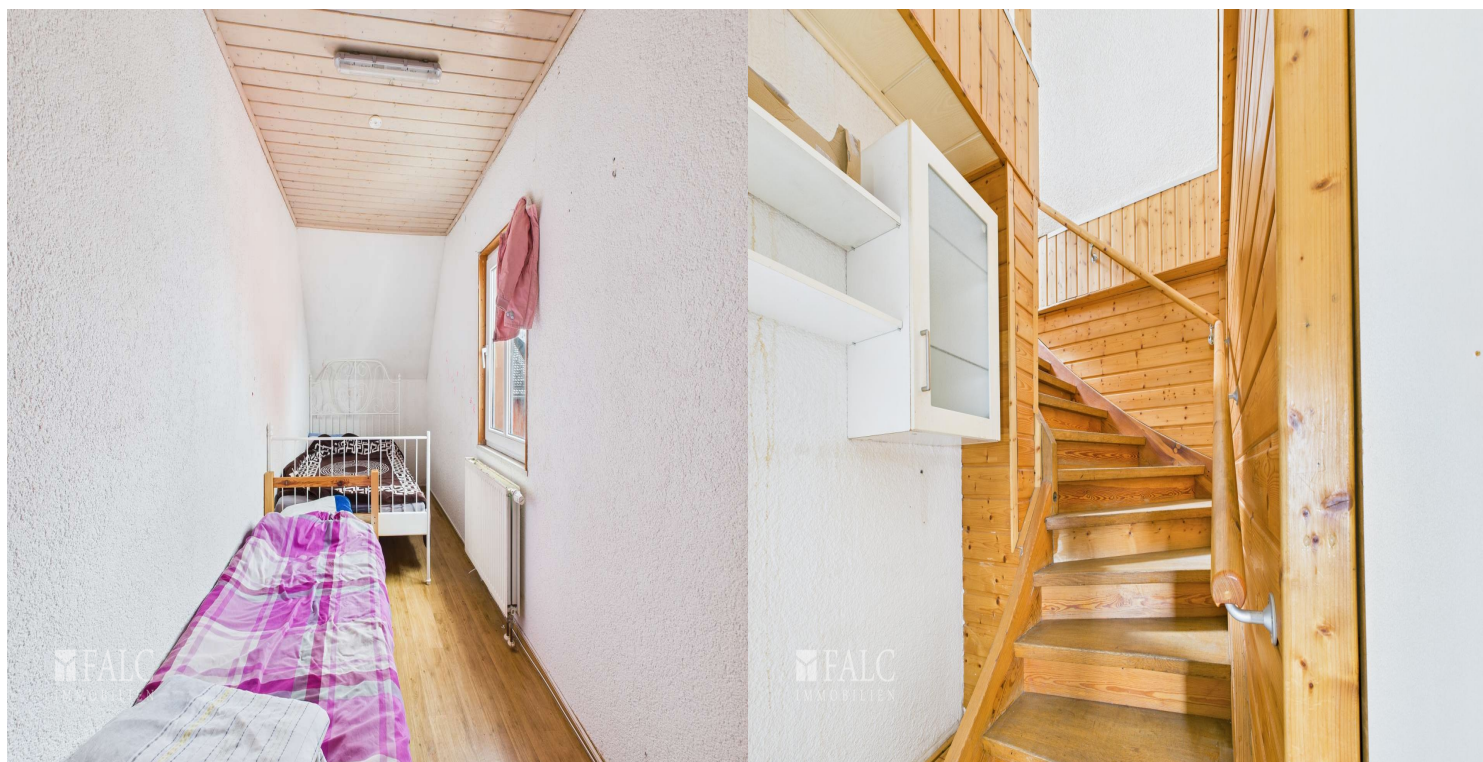
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

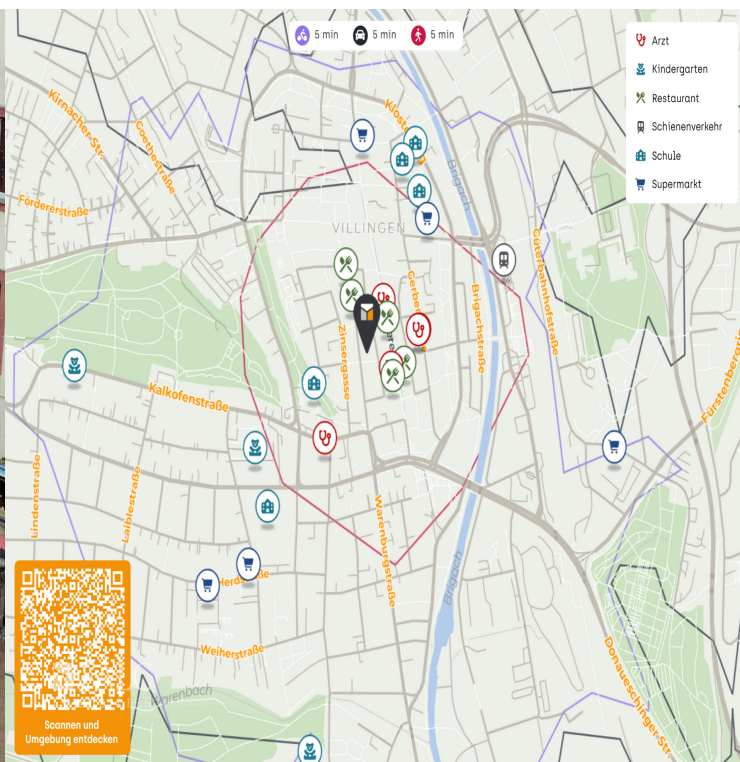
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

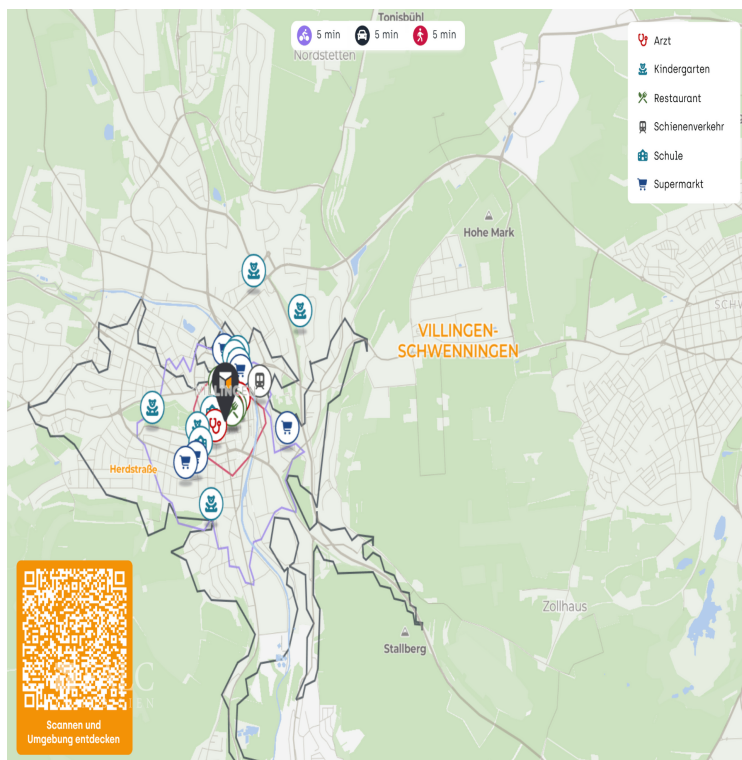
[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

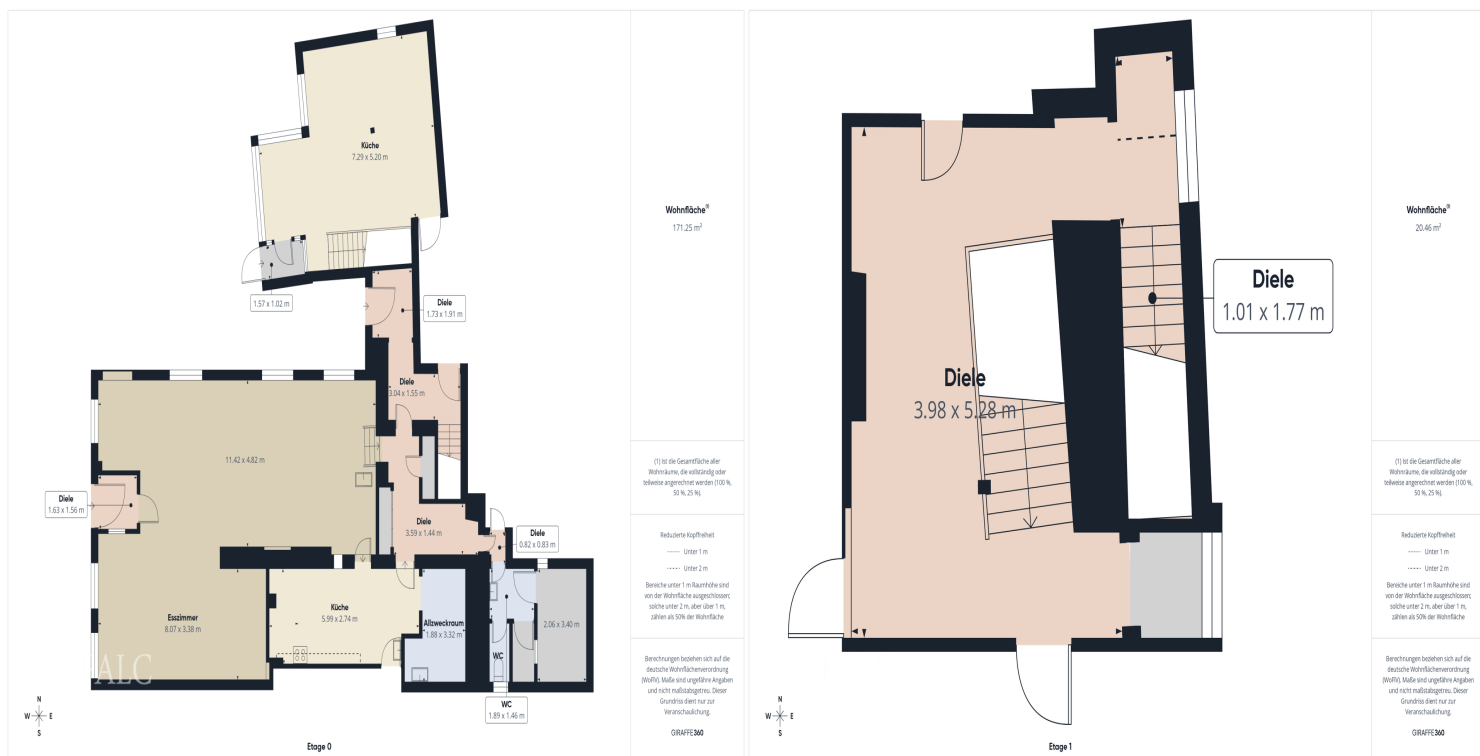
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



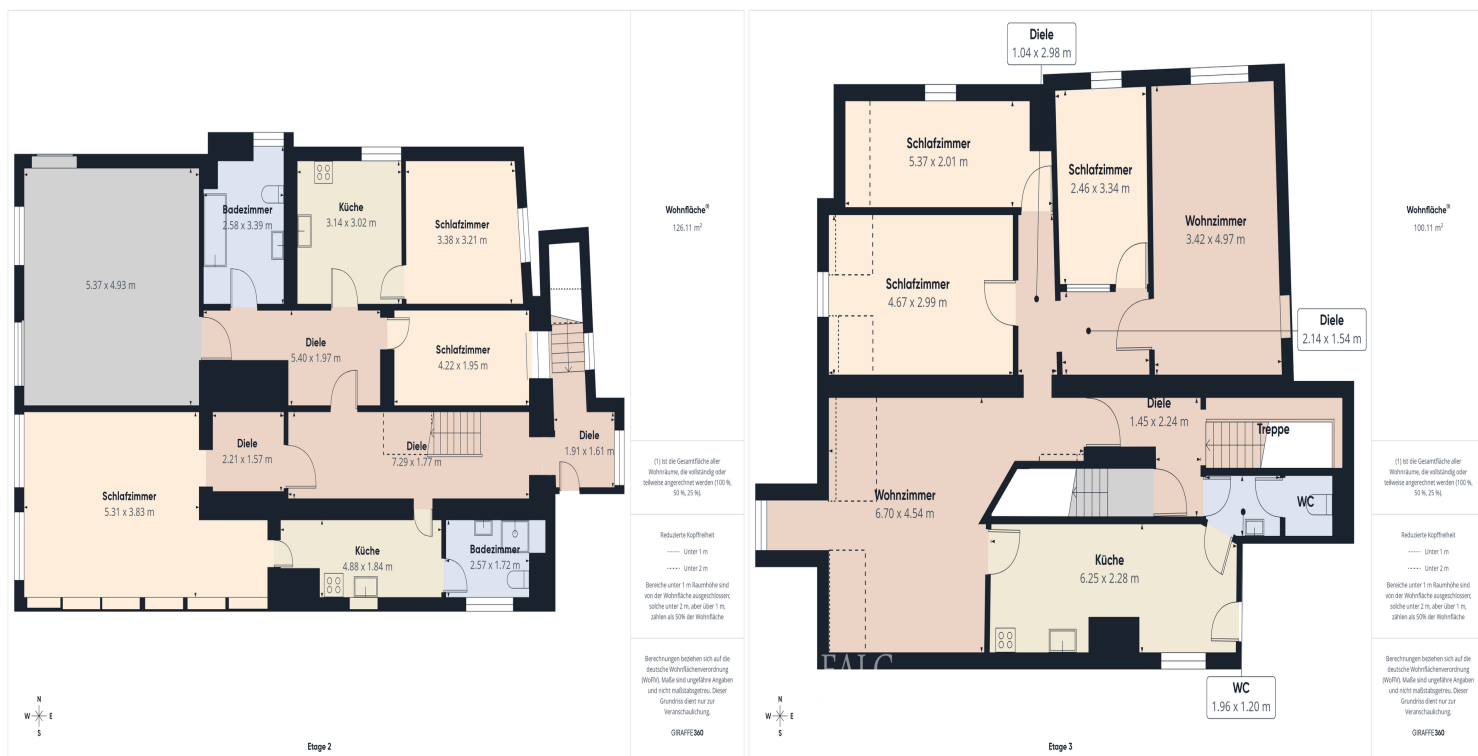
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)