

KURZEXPOSÉ

ALTE HERDSTRASSE 21, 78054 VILLINGEN-SCHWENNINGEN

Deutschlands flächengrößte Doppelstadt, gelegen am Ostrand des Schwarzwaldes und an der direkten Verbindungslinie zwischen Stuttgart, dem Bodensee sowie der Schweiz, bietet ihren über 87.000 Einwohnern eine perfekte Mischung aus ausgeprägter Infrastruktur und umfangreicher Naherholung.

So sorgt zum einen der Anschluss an die Autobahn 81 für kurze Wege zu allen wichtigen Knotenpunkten auf der Nord-Süd-Achse Baden-Württembergs und zum anderen laden idyllische Naturdenkmale, wie das Schwenninger Moos als Quellgebiet des Neckars, zum Entspannen in unmittelbarer Umgebung ein.

Der Stadtbezirk Schwenningen mit seinen rund 35.000 Einwohnern, war einst die größte Uhrenstadt der Welt und lebt auch heute noch am Puls der Zeit, so dass sich etliche namhafte Unternehmen aus der Elektro-, Messgeräte- und Uhrenindustrie als Arbeitgeber vor Ort niedergelassen haben und für eine florierende Wirtschaft sorgen.

Die Mischung aus wirtschaftlicher Stärke, Tradition und Fortschritt wird besonders in der Innenstadt (1) deutlich, in der das Duett aus traditioneller Altstadt mit sowohl prächtigen Gründerzeitvillen als auch modernen Neubau-Einkaufszentren aktiv gelebt wird.



Als Standort verschiedener Hochschulen wie z.B. der Dualen Hochschule BW und der Hochschule Furtwangen (2) sowie der Hochschule für Polizei Baden-Württemberg (3), investiert Schwenningen außerdem umfangreich in Bildung und Zukunft.

Sowohl die Innenstadt (1), als auch das zentral gelegene Campusgelände mitsamt des Schwenninger Hauptbahnhofs (2) befinden sich nur wenige Gehminuten von dem in der Alten Herdstraße gelegenen Mehrfamilienhaus entfernt.

HISTORIE

- 1893: Ursprungs-Baujahr als Schuhfabrik mit Werkstatt, Lager und Wohnbereich im OG
- 1928: Umbau des EG zum Ladengeschäft
- 1956: Ausbau des 1. DG zu Wohnzwecken (4-Zimmer-Wohnung)
- 1958: Erweiterung der Verkaufsfläche im EG und Umbau als Elektrofachgeschäft
- 1961: Ausbau des 1. DG zu Wohnzwecken (2-Zimmer-Wohnung)
- 1979: Umbau Verkaufsfläche im EG als Einrichtungshaus mit Möbelausstellung
- 1986: Sanierung der Kamine zum Einbau von Gasthermen

- 2006: Umbau Verkaufsfläche im EG als Mode- und Bekleidungsgeschäft
- 2009: Umfangreiche Renovierung OG (4-Zimmer-Wohnung)
- 2013: Umfangreiche Renovierung OG (3-Zimmer-Wohnung)
- 2017: Umfangreiche Renovierung und Zusammenlegung Wohnungen im 1. DG (6-Zimmer-Wohnung)
- 2017: Umfangreiche Renovierung und Umbau Verkaufsfläche im EG zu Friseur- und Kosmetiksalon
- 2021: Aufteilung Bestand in 5 Einheiten (1x Gewerbe, 4x Wohnung) im EG, OG und 1. DG
- 2021: Projektierung von Neubau-Apartments im 2. und 3. DG
- 2022: Sanierung Bestand und wirtschaftliche Neustrukturierung Gesamtobjekt
- 2022: Vertrieb und Gründung WEG

AKTUELLER BESTAND

— Gewerbeeinheit Nr. 1

- Erdgeschoss
 - Separater Eingang Straßenseite
 - Zwei Verkaufsbereiche
 - Sozial- und Lagerräume
 - 204 qm Geschäfts- und Nutzfläche inkl. Keller
- Vermietet seit 2017
 - Laufzeit bis 31.05.2023
 - Kündigungsfrist 6 Monate
 - Jahres-Nettomiete 12.600 €



Kaufpreis 350.000 €

— Wohnung Nr. 2

- Obergeschoss links
- 3 Zimmer, Küche, Bad
- Kellerraum im UG
- 95 qm Wohn- und Nutzfläche inkl. Keller

- Vermietet seit 2013
- Kündigungsfrist gesetzlich
- Letzte Mieterhöhung 06/2021
- Jahres-Nettomiete 6.120 €



Kaufpreis 175.000 €

— Wohnung Nr. 3

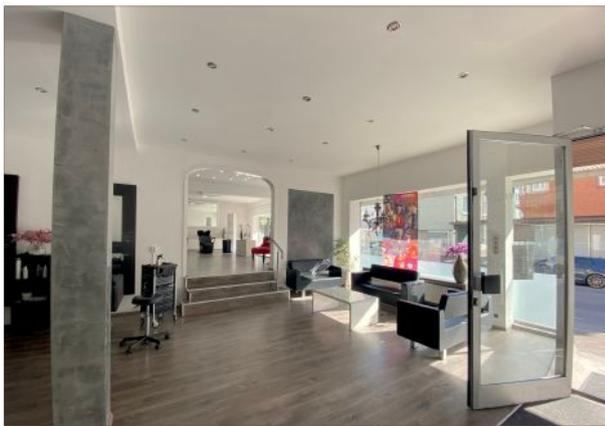
- Obergeschoss rechts
- 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Veranda
- Kellerraum im UG
- 113 qm Wohn- und Nutzfläche inkl. Keller

- Vermietet seit 2009
- Kündigungsfrist gesetzlich
- Letzte Mieterhöhung 06/2021
- Jahres-Nettomiete 7.200 €

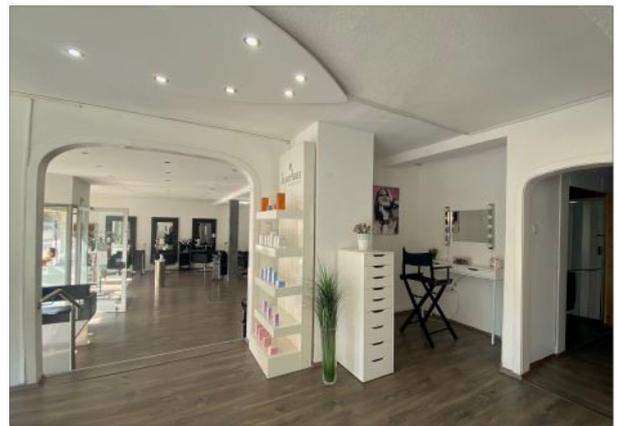


Kaufpreis 200.000 €

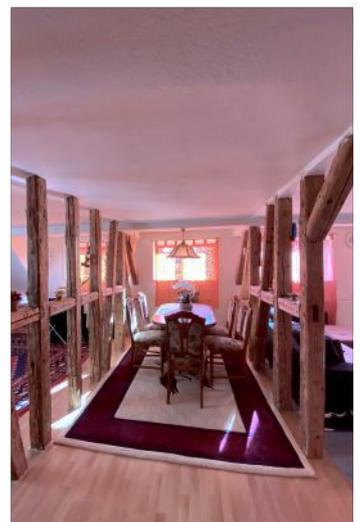
GALERIE



Friseur- und Kosmetiksalon EG - Gew. Nr. 1



Wohnungen OG und DG - Nr. 2 / Nr. 3



EINZELVERKAUFSPREISE

| | | | |
|------------|----------------|-----------------|------------------|
| Gew. Nr. 1 | Kaltmiete p.a. | 12.600 € | 350.000 € |
| Whg. Nr. 2 | Kaltmiete p.a. | 6.120 € | 175.000 € |
| Whg. Nr. 3 | Kaltmiete p.a. | 7.200 € | 200.000 € |
| | | 25.920 € | 725.000 € |

KONTAKT VERTRIEB



ARCHE Group GmbH
Dauchinger Str. 16
78056 VS-Schwenningen

+49 (7720) 819 980

KOMBI „2 & 3“ 13.320 € 333.000 €

KOMPLETT 25.920 € 600.000 €

Preise jeweils zzgl. Käuferprovision i.H.v. 3,57 %