

NECKAR27

16 ATTRAKTIVE NEUBAUWOHNUNGEN

stadtnah in Villingen-Schwenningen

**NUTZEN SIE DAS WACHSTUMS-
CHANCEN-GESETZ 2024 FÜR IHRE
NEUBAU-KAPITALANLAGE:
Jetzt 5 % degressive AfA als
Steuervorteil sichern!**



unverbindliche Illustration

NAHERHOLUNGSGEBIET UND EIN HISTORISCHES STÄDTCHEN

Die Doppelstadt Villingen-Schwenningen liegt zwischen dem Schwarzwald und den Hochflächen der Baar. Sie ist mit rund 85.000 Einwohnern als größte Kreisstadt im Oberzentrum der Region regionaler Dreh- und Angelpunkt von Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung.

Die Innenstadt Schwenningens ist mit seinen Museen, malerischen Plätzen und Fachwerkhäusern, der Städtischen Galerie und seiner historischen Stadtkirche kulturell breit aufgestellt. Zahlreiche Restaurants und Cafés bieten Platz für eine Pause – genießen Sie die Vielfältigkeit der badischen und schwäbischen Küche. Abends gibt es eine große Auswahl an kulturellen Angeboten wie Konzerte und Theatervorstellungen.

Viele grüne Freiräume sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt, sie laden zur Naherholung ein und bieten einen hohen Freizeitwert.

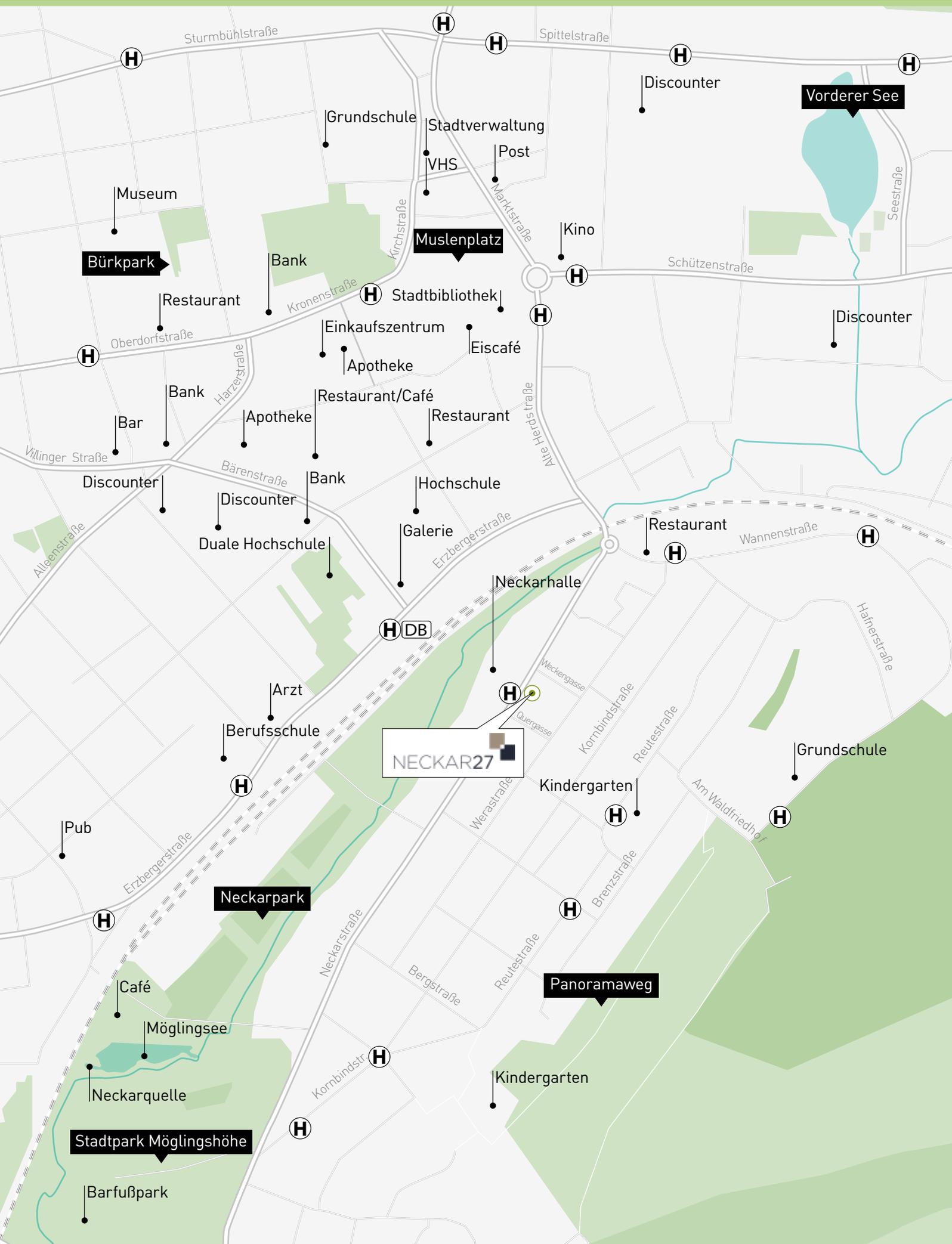
Wer aktiv sein möchte, findet zahlreiche Rad- und Wanderwege rund um Villingen-Schwenningen. Erkunden Sie die Schönheit des Schwarzwaldes. Die malerische Landschaft lädt geradezu ein raus zu gehen und die Natur zu genießen.



SCHWENNINGER MOOS

Wer in der Freizeit mal richtig durchatmen will, hat es nicht weit in das beliebte und erholsame Naturschutzgebiet Schwenninger Moos. Ein Holzsteg führt direkt um das Kerngebiet der Moorlandschaft, so können Sie der vielfältigen Natur ganz nah sein.

Willkommen in Villingen-Schwenningen





ALLES IN DER NÄHE

Nah an der Natur, schnell im Herzen der Altstadt und ein unkomplizierter Alltag direkt um die Ecke – das ist Wohnen in der Neckarstraße 27. Kindergarten und Schulen, Ärzte und Supermärkte finden sich direkt in der Nähe.

Der Bahnhof Schwenningen ist nur fünf Gehminuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Da er ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt im Südwesten und Teil der Bahnstrecke Rottweil-Villingen ist, profitieren Sie von einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz in das Umland.

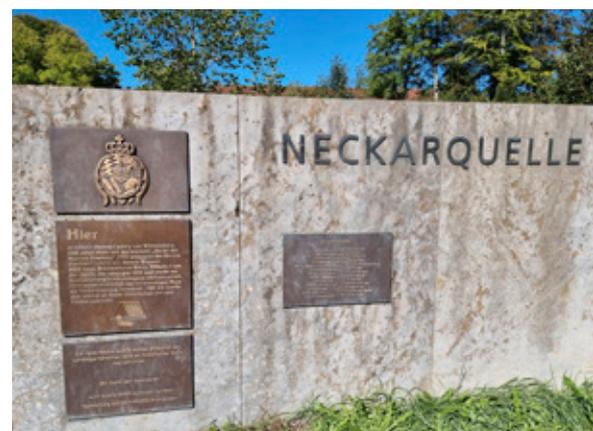
Die Stadt bietet einen hohen Freizeitwert mit attraktivem Umland, ein reichhaltiges Kulturangebot und eine kontinuierlich wachsende Wirtschaft. Zahlreiche Hightech-Unternehmen und das Schwarzwald-Baar-Klinikum als größter Arbeitgeber der Region, ergeben ein einzigartiges Netzwerk mit intakter Infrastruktur.



NECKARPARK UND STADTPARK MÖGLINGSHÖHE VOR DER HAUSTÜRE

Beide Parkanlagen sind nur wenige Gehminuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Mit der historischen Neckarquelle, vielen Spazierwegen, dem spannenden Wasser- und Kletterspielplatz, dem Festplatz und dem Kirchenpavillon gehört die Möglingshöhe zu den beliebtesten und vielfältigsten Parkanlagen vor Ort. Im Sommer finden auf dem Festplatz zahlreiche Veranstaltungen statt.

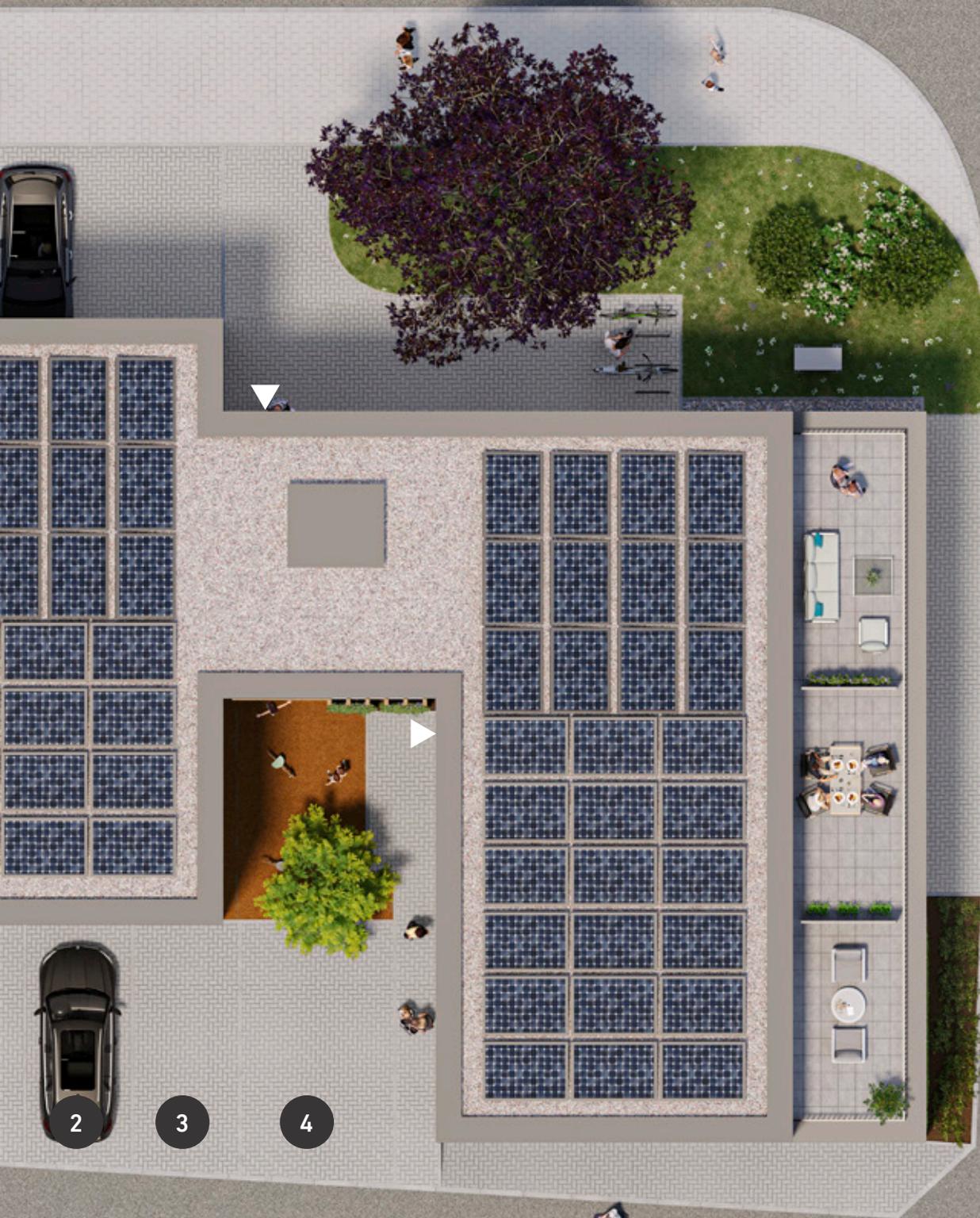
Darüber hinaus bietet der Neckarpark eine Vielfalt an Freizeitangeboten (Beachvolleyballfeld, Bodentrampolin, Basketballkleinspielfeld und Boulebahnen) sowie aufwändig bepflanzte Themengärten und zahlreiche Aufenthaltsmöglichkeiten zum Entspannen.





NECKARSTRASSE

NECKAR27



WECKENGASSE

2

3

4

SCHILDMALERGASSE

6
7



unverbindliche Illustration

PRAKTISCHE GRUNDRISSE UND MODERNE HAUSTECHNIK

In der Neckarstraße entsteht das anspruchsvolle Mehrfamilienhaus „**NECKAR27**“ mit hochwertiger Fassadengestaltung. Mit insgesamt sechzehn Einheiten entsteht eine überschaubare Nachbarschaft, die angenehmes Wohnen ermöglicht. Harmonisch integriert sich Ihre neue Adresse in die gewachsene Umgebung. Die Erdgeschosswohnung erhält eine große, nach Südosten ausgerichtete Terrasse. Im 1. und 2. Obergeschoss bieten private Loggien genügend Platz zum Sonnenbaden und Relaxen. Die Penthouse-Wohnungen erhalten traumhafte Dachterrassen mit reichlich Platz für Pflanzen, Liegen und Sitzgelegenheiten.

Darüber hinaus holen große, bodentiefe Fenster viel Licht in die Wohnungen und tragen zu einem hellen und freundlichen Wohngefühl bei. Die Ausrichtung lässt die Sonne durch die großzügigen Fenster tief in die Räume scheinen.

Zusätzlich trägt die massive Bauweise mit sehr gutem Schallschutz zu einem angenehmen Wohnklima bei. Eine ökologische Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine großflächige Photovoltaikanlage auf dem Dach sorgen für eine innovative Wärme und schonen die Umwelt.

ATTRAKTIVES MEHRFAMILIENHAUS UND HOHER WOHNKOMFORT

Alle Einheiten sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, dadurch kann auf störende Heizelemente verzichtet und die Räume können frei gestaltet werden. Elektrische Jalousien im Wohn-/Esszimmer sowie Rollläden in allen sonstigen Räumen sorgen für eine bequeme Regulierung der Privatsphäre und runden das hochwertige und ansprechende Bild jeder einzelnen Wohnung ab. Mit dem Aufzug kommen Sie bequem in jede Etage.

In allen Bädern sind hochwertige, großformatige Feinsteinzeugfliesen verlegt. Die Bäder werden als kleine Wellness-Oasen gestaltet mit modernen und hochwertigen Sanitärobjekten, Handtuchheizkörpern und flache Duschtassen. Über eine komfortable Video-gegensprechanlage begrüßen Sie Ihren Besuch bereits am Hauseingang.

Auf Wunsch können Sie von unseren Servicepaketen aus der hauseigenen Miet- und Hausverwaltung profitieren. Dadurch übernehmen wir sämtliche Leistungen, die sonst von Ihnen als Vermieter zu erbringen wären.

Zusätzlich erhalten Sie als Kapitalanleger mit dem neuen Wachstumschancengesetz eine steuerliche Abschreibung in Höhe von 5% auf über 6 Jahre.



WIR BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT!

Bei jedem unserer Projekte legen wir höchsten Wert auf Effizienz, Qualität, Innovation und Ökologie. Im Folgenden möchten wir Ihnen die moderne Ausstattung unseres Projekts vorstellen:



DAS MODERNE GEBÄUDE

- Hochwertige Massivbauweise nach modernsten Standards
- Jede Wohnung erhält eine Loggia oder Terrasse
- Praktischer Kellerraum zu jeder Wohnung
- Wasch- & Trockenraum im Untergeschoss
- Komfortabler, großer Aufzug vom Keller bis ins Penthouse

DIE HOCHWERTIGE AUSSENANLAGE

- Individuelle Gartengestaltung durch einen Landschaftsarchitekten
- Eindrucksvolle Außenbeleuchtung mit innovativem Lichtkonzept
- Großzügiger Eingangsbereich mit Fahrradabstellplätzen
- Erhalt der eindrucksvollen Blutbuche vor dem Gebäude

IHRE PERFEKTE WOHNUNG

- Bodentiefe Fensterelemente für ausreichend Vitamin D
- Elektrische Rollläden im Wohn- & Esszimmer
- Moderne Fußbodenheizung mit digitaler Einzelraumsteuerung
- Perfekte Infrastruktur fürs Homeoffice durch Glasfaseranschluss
- Elegant hohe Türelemente (2,12m)

DAS TRAUMHAFTE TAGESLICHTBAD

- Hochwertige Qualitätskeramik
- Elegante, großformatige Feinsteinzeugfliesen
- Bodenebene Duschen mit einer Abtrennung aus Echtglas
- Designerarmaturen
- Praktischer Handtuchheizkörper



EINE GUTE ÖKOBILANZ

- Ökologische Bauweise nach dem Gebäudeenergiegesetz 2024
- Vorrüstung für Elektromobilität mit intelligentem Lastenmanagement
- Luft-Wasser-Wärmepumpe und großflächige Photovoltaikanlage
- Begrünte Treppenhausfassade zur Schildmalergasse
- Verwendung wohngesunder und lösungsmittelfreier Baustoffe

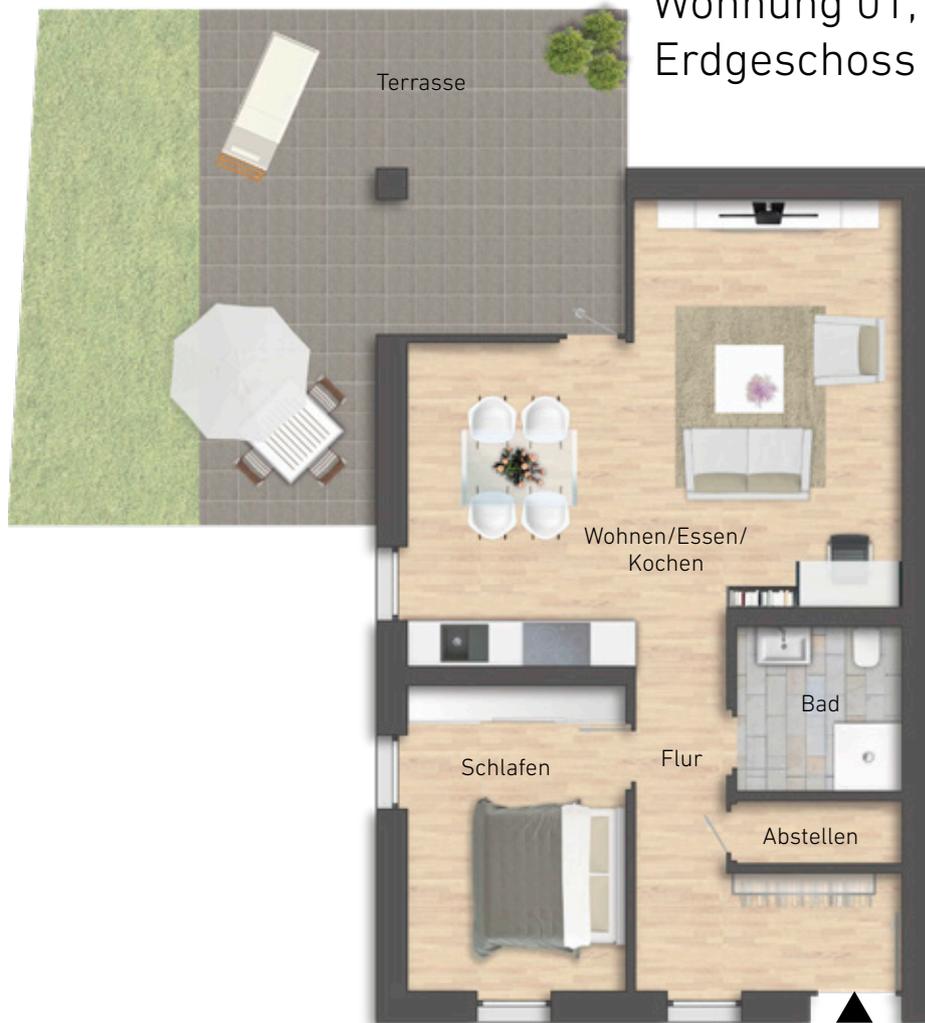


OPTIMALE SICHERHEIT & SERVICE

- Einbruchhemmende Türen & eine Videosprechanlage mit Farbmonitor
- Optimaler Hausmeisterservice inkl. Winterdienst
- Einbruchhemmende Türen & eine Videosprechanlage mit Farbmonitor
- Hauseigene Paketstation



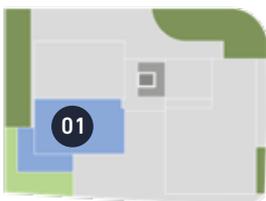
Wohnung 01, Erdgeschoss



Maßstab 1:100



Ansicht Schildmalergasse



Wohnung 01

Wohnen/Essen/Kochen	32,57 m ²
Schlafen	12,04 m ²
Bad	4,70 m ²
Abstellen	2,10 m ²
Flur	8,07 m ²
Terrasse (50%)	15,01 m ²

Gesamtwohnfläche **74,49 m²**

Gartenfläche (50%) 7,59 m²

Gesamtgartenfläche **7,59 m²**



Wohnung 02, 1. Obergeschoss



Maßstab 1:100

Wohnung 03, 1. Obergeschoss



Maßstab 1:100

Wohnung 02

Wohnen/Essen/Kochen	32,51 m ²
Schlafen	12,05 m ²
Bad	4,68 m ²
Abstellen	1,99 m ²
Flur	8,18 m ²
Loggia (50%)	2,75 m ²

Gesamtwohnfläche 62,16 m²



Wohnung 03

Wohnen/Essen/Kochen	33,08 m ²
Schlafen	11,86 m ²
Bad	5,76 m ²
Abstellen	2,49 m ²
Flur	5,80 m ²
Loggia (50%)	2,75 m ²

Gesamtwohnfläche 61,74 m²



Ansicht Schildmalergasse



Ansicht Neckarstraße





1. Obergeschoss

Wohnung 04, 1. Obergeschoss



Maßstab 1:100

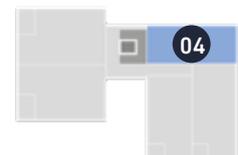
Wohnung 04

Wohnen/Essen/Kochen	27,77 m ²
Schlafen	11,66 m ²
Bad	4,64 m ²

Gesamtwohnfläche **44,07 m²**



Ansicht Neckarstraße



Wohnung 05, 1. Obergeschoss



Maßstab 1:100

Wohnung 05

Wohnen/Essen/Kochen	29,30 m ²
Schlafen	10,65 m ²
Bad	5,84 m ²
Flur	8,82 m ²
Loggia (50%)	1,43 m ²

Gesamtwohnfläche 56,04 m²



Wohnung 06, 1. Obergeschoss



Maßstab 1:100

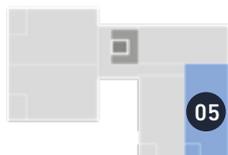
Wohnung 06

Wohnen/Essen/Kochen	20,75 m ²
Schlafen	10,95 m ²
Bad	6,39 m ²
Flur	7,66 m ²
Loggia (50%)	1,52 m ²

Gesamtwohnfläche 47,27 m²



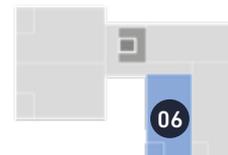
Ansicht Weckengasse



05



Ansicht Schildmalergasse



06

2. Obergeschoss

Wohnung 07, 2. Obergeschoss



Maßstab 1:100

Wohnung 07

Wohnen/Essen/Kochen	32,51 m ²
Schlafen	12,05 m ²
Bad	4,68 m ²
Abstellen	1,99 m ²
Flur	8,18 m ²
Loggia (50%)	2,75 m ²

Gesamtwohnfläche 62,16 m²



Ansicht Schildmalergasse



Wohnung 08, 2. Obergeschoss



Maßstab 1:100

Wohnung 09, 2. Obergeschoss



Maßstab 1:100

Wohnung 08

Wohnen/Essen/Kochen	33,08 m ²
Schlafen	11,86 m ²
Bad	5,76 m ²
Abstellen	2,49 m ²
Flur	5,80 m ²
Loggia (50%)	2,75 m ²

Gesamtwohnfläche 61,74 m²

Wohnung 09

Wohnen/Essen/Kochen	27,77 m ²
Schlafen	11,59 m ²
Bad	4,63 m ²

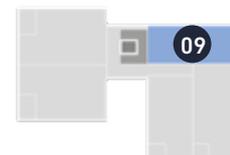
Gesamtwohnfläche 43,99 m²



Ansicht Neckarstraße



Ansicht Neckarstraße



2. Obergeschoss

Wohnung 10,
2. Obergeschoss



Maßstab 1:100

Wohnung 10

Wohnen/Essen/Kochen	29,30 m ²
Schlafen	10,65 m ²
Bad	5,84 m ²
Flur	8,73 m ²
Loggia (50%)	1,48 m ²

Gesamtwohnfläche 56,00 m²



Wohnung 11,
2. Obergeschoss



Maßstab 1:100

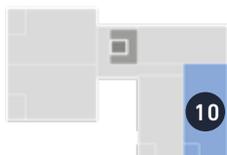
Wohnung 11

Wohnen/Essen/Kochen	20,75 m ²
Schlafen	10,95 m ²
Bad	6,39 m ²
Flur	7,67 m ²
Loggia (50%)	1,52 m ²

Gesamtwohnfläche 47,28 m²



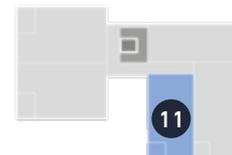
Ansicht Weckengasse



10



Ansicht Schildmalergasse



11

Wohnung 12,
Penthouse



Maßstab 1:100

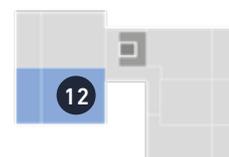
Wohnung 12

Wohnen/Essen/Kochen	23,74 m ²
Schlafen	11,19 m ²
Bad	3,38 m ²
Flur	6,78 m ²
Dachterrasse (50%)	9,88 m ²

Gesamtwohnfläche 54,97 m²



Ansicht Schildmalergasse



Wohnung 13, Penthouse



Maßstab 1:100

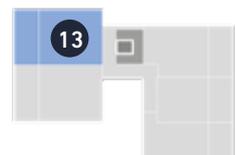
Wohnung 13

Wohnen/Essen/Kochen	22,71 m ²
Schlafen	11,88 m ²
Bad	5,59 m ²
Flur	4,74 m ²
Dachterrasse (50%)	9,79 m ²

Gesamtwohnfläche 54,71 m²



Ansicht Neckarstraße



Wohnung 14, Penthouse



Maßstab 1:100

Wohnung 14	
Wohnen/Essen/Kochen	23,11 m ²
Schlafen	11,69 m ²
Bad	4,63 m ²
Dachterrasse (50%)	8,16 m ²
Gesamtwohnfläche	47,59 m²



Wohnung 15, Penthouse

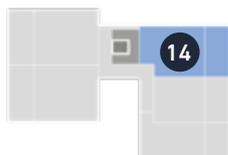


Maßstab 1:100

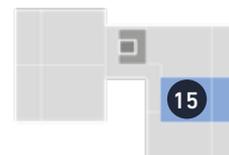
Wohnung 15	
Wohnen/Essen/Kochen	18,99 m ²
Schlafen	5,73 m ²
Bad	3,88 m ²
Flur	4,48 m ²
Dachterrasse (50%)	6,59 m ²
Gesamtwohnfläche	39,67 m²



Ansicht Weckengasse



Ansicht Weckengasse



Wohnung 16, Penthouse



Maßstab 1:100

Wohnung 16

Wohnen/Essen/Kochen	14,52 m ²
Schlafen	9,62 m ²
Bad	4,09 m ²
Flur	2,68 m ²
Dachterrasse (50%)	7,69 m ²

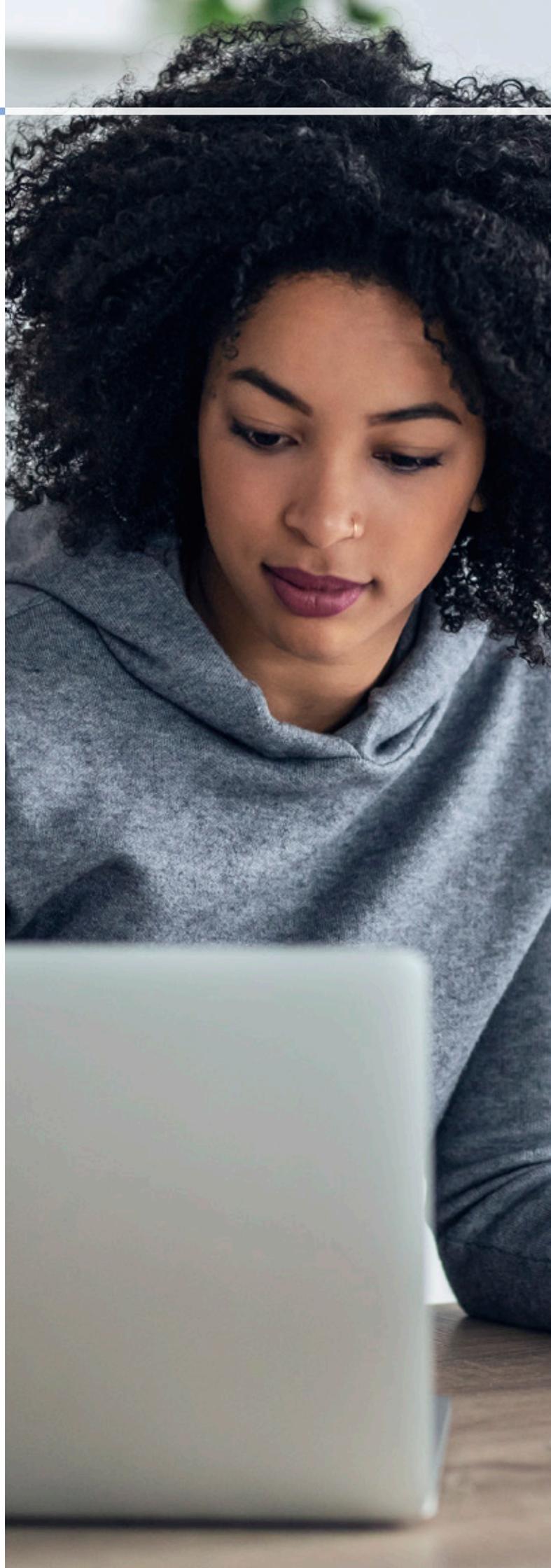
Gesamtwohnfläche **38,60 m²**

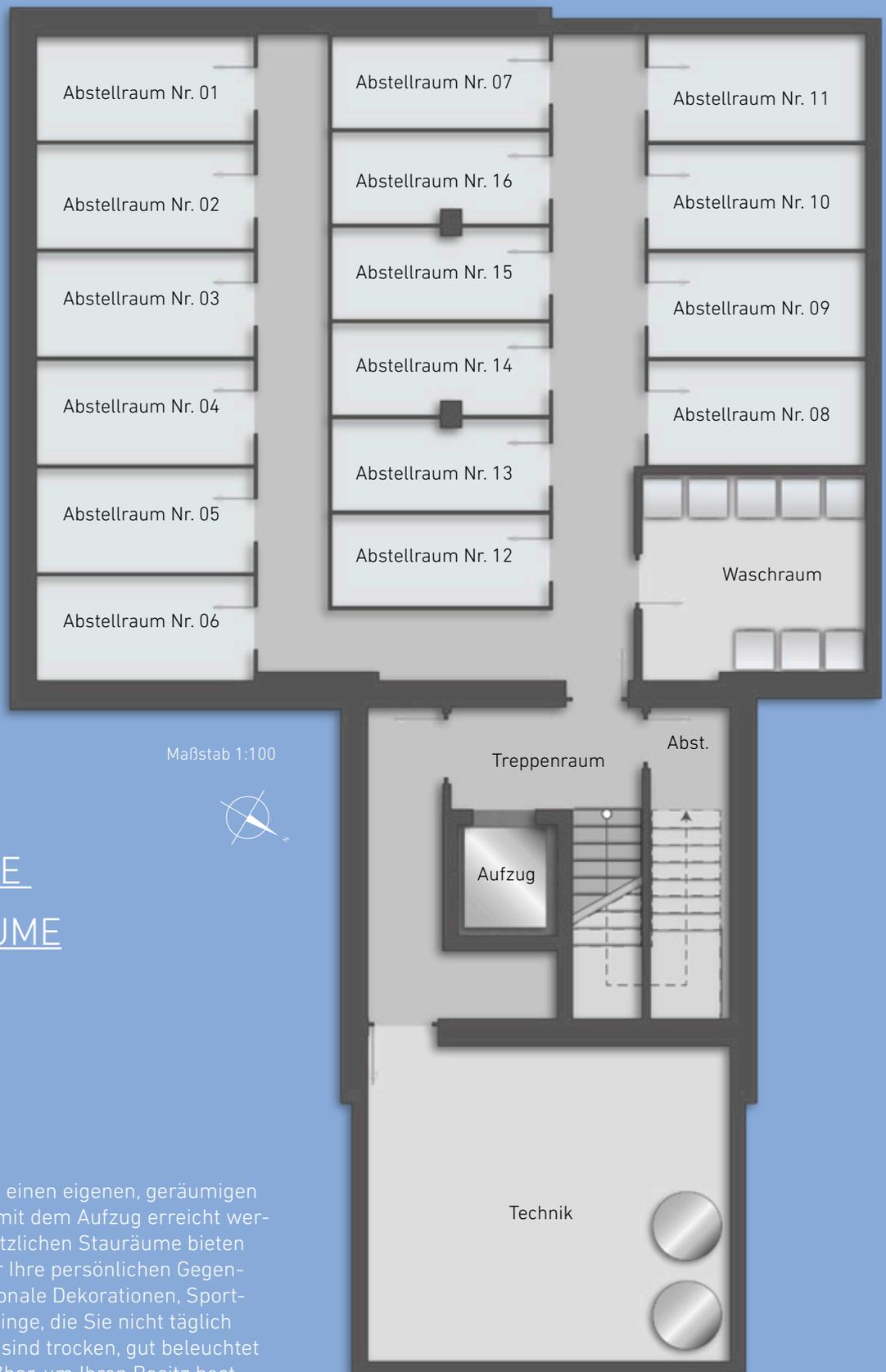


Ansicht Weckengasse



16



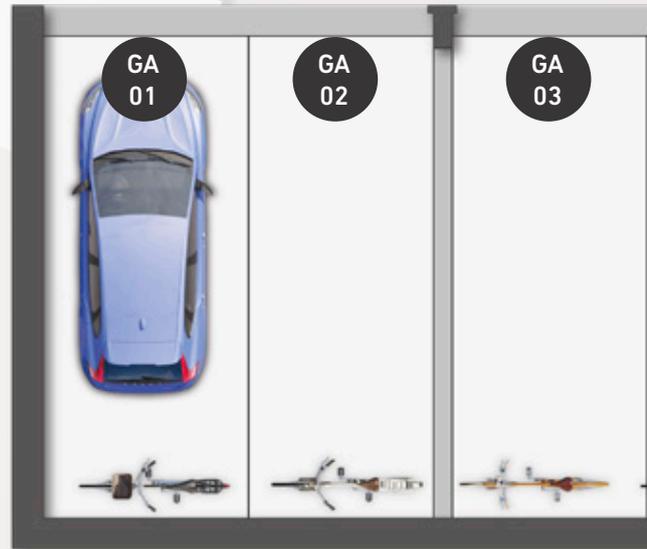


PRAKTISCHE KELLERRÄUME FÜR JEDE WOHNUNG

Jede Wohnung erhält einen eigenen, geräumigen Kellerraum welcher mit dem Aufzug erreicht werden kann. Diese zusätzlichen Stauräume bieten ausreichend Platz für Ihre persönlichen Gegenstände, seien es saisonale Dekorationen, Sportgeräte oder andere Dinge, die Sie nicht täglich benötigen. Die Keller sind trocken, gut beleuchtet und sicher verschließbar, um Ihren Besitz bestmöglich zu schützen. Im Keller befindet sich auch der zentrale Waschraum, ausgestattet mit Platz für eine Waschmaschine pro Wohnung. So haben Sie die Möglichkeit, Ihre Waschmaschine bequem und sicher abzustellen, während Sie den Wohnraum in Ihrer Wohnung optimal nutzen können.



Garagen im Erdgeschoss



IHR KOMFORT IM FOKUS

Jede Wohnung erhält einen eigenen Stellplatz, entweder in der Garage oder auf dem Außenparkplatz. Die Garage bietet zusätzlichen Komfort und Schutz vor Witterungseinflüssen. Außerdem befinden sich hier der Müllbereich und ein praktischer Doppelstockfahrradparker, um Ihre Fahrräder sicher und platzsparend zu verstauen.



SCHIL



GA 04

Haupteingang

Aufzug

Müll

GA 05

GA 06

Zu Wohnung 01

Seiteneingang
Fahrräder

Doppelstock-
fahrradparker

GA 07

GA 08

GA 09

GA 10

GA 11

GA 12



Maßstab 1:100



RECHTLICHE HINWEISE

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben in diesem Exposé, insbesondere Darstellungen und Berechnungen, dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Drucklegung entsprechen und somit nicht verbindlich sind. Änderungen in Ausstattung und Konstruktion sind im Verlauf der Projektentwicklung sowie behördlicher Genehmigungsverfahren möglich und bleiben ausdrücklich vorbehalten. Illustrationen, Visualisierungen, Einrichtungsgegenstände und Fotos haben ausschließlich beispielhaften, jedoch keinen vertraglich bindenden Charakter. Sie sind als freie, künstlerische Darstellung zu verstehen. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und dienen lediglich als Gestaltungsvorschläge. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten kann nicht übernommen werden. Verbindlich für die Ausführung sind lediglich die beurkundeten Unterlagen vom Notar. Eine Haftung für Druckfehler und Irrtümer wird ausgeschlossen.

VISUALISIERUNGEN, ILLUSTRATIONEN, KONZEPT UND GESTALTUNG:

Immograph GmbH | www.immograph.de

BILDNACHWEISE:

S.3: Stadtbild und Luftbild Schwenningen © Pro Immobilien Kreativbau GmbH, Paar © baranq-stock.adobe.com, Schwenninger Moos © pic3d-stock.adobe.com, S.5: Park und Neckarquelle © Pro Immobilien Kreativbau GmbH, Paar © Monkey Business-stock.adobe.com, S.6: Paar © Drobot Dean-stock.adobe.com, S.9: Interior © Ivan Stevanovic-iStock, Frau © fotoinfot-stock.adobe.com, Frühstück © nioloxs-stock.adobe.com, S.10: Frau © Alena Ozerova-stock.adobe.com, Paar © WavebreakMediaMicro-stock.adobe.com, S.11: Frau © Drobot Dean-stock.adobe.com, Photovoltaikanlage © Photocreo Bednarek-stock.adobe.com, Videogegegensprechanlage © evgeniyklymenov-stock.adobe.com, S.14: Paar © ivanko80-stock.adobe.com, S.16: Frau © gzorgz-stock.adobe.com, S.19: Mann © stokkete-stock.adobe.com, S.20: Frau © milanmarkovic-stock.adobe.com, S.22: Frau © nenetus-stock.adobe.com, S.24: Mann auf Fahrrad © WavebreakMediaMicro-stock.adobe.com, S.26: Paar © Pixel-Shot-stock.adobe.com

TEAMARBEIT

Gemeinsam statt einsam: Zusammen erreichen wir mehr.

VERTRAUEN

Wir halten uns zuverlässig an alle getroffenen Vereinbarungen.

TRANSPARENZ

Offene und ehrliche Kommunikation ist für uns selbstverständlich.

KOMPETENZ

Durch Weiterbildungen fördern wir den Erfolg einzelner MitarbeiterInnen und des gesamten Teams.

FORTSCHRITT

Wir versuchen uns jeden Tag selbst zu optimieren.

QUALITÄT

Wir beschäftigen Experten mit der richtigen Erfahrung.

PROFESSIONALITÄT

Wir pflegen eine professionelle Arbeitsweise.

WERTSCHÄTZUNG

Respektvolle Umgangsformen und Fairness sind Grundpfeiler unserer Arbeit.

DYNAMIK

Unsere tägliche Arbeit zeichnet sich durch Engagement und Begeisterung für Neues aus.

LOYALITÄT

Wir identifizieren uns mit unseren Werten und setzen alles daran, unsere Ziele zu erreichen.



IHRE

IMMOBILIE,

UNSERE

LEIDENSCHAFT

UNSERE WERTE

Die Pro Immobilien Gruppe hat sich als verantwortungsbewusstes Unternehmen verschiedenen Werten unterstellt. Für uns ist professionelles Arbeiten und eine vertrauensvolle Beziehung zu unseren langjährigen Kundinnen und Kunden selbstverständlich. Mit uns haben Sie einen Partner an Ihrer Seite, der für Kompetenz, Dynamik und Verlässlichkeit steht. Wir freuen uns, mit Ihnen gemeinsam Immobilienträume wahr werden zu lassen.

Die Wohlfühlfakten auf einen Blick



Fußbodenheizung mit digitaler Einzelraumsteuerung



Bodenbeläge aus natürlichen Materialien



Elektrische Rollläden im Wohn- und Essbereich



Jedes Dachgeschosswohnung verfügt über eine sonnige Dachterrasse



Elegante, großformatige Feinsteinzeugfliesen



Großflächige Photovoltaikanlage



Wohlfühlbäder mit Tageslicht und hochwertige Qualitätskeramik



Energieeffiziente Bauweise

