

# PENTHOUSE PROPOSAL

Die Kapitalanlage mit Netto-Rendite \* VILLINGER STR 18



## Swimmo Invest

Swimmo Invest AG  
Bösch 53  
6331 Hünenberg

### Penthouse - 78078 NIEDERESCHACH

#### Allgemeine Informationen

- **Zimmerzahl:** PH links - 4 Zimmer 2 Bäder
- **Baujahr:** Voraussichtlich 06.2023
- **Flächen:** 119.50m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **KFZ Stellplatz:** 2
- **Heizungsart:** Luftwärme
- **Rendite:** 3.00% Netto
- **Kauf:** 627'264.- EUR
- **Kaltmiete:** 1'420.- EUR mit 2 Parkplätzen
- **KFW** KFW 55

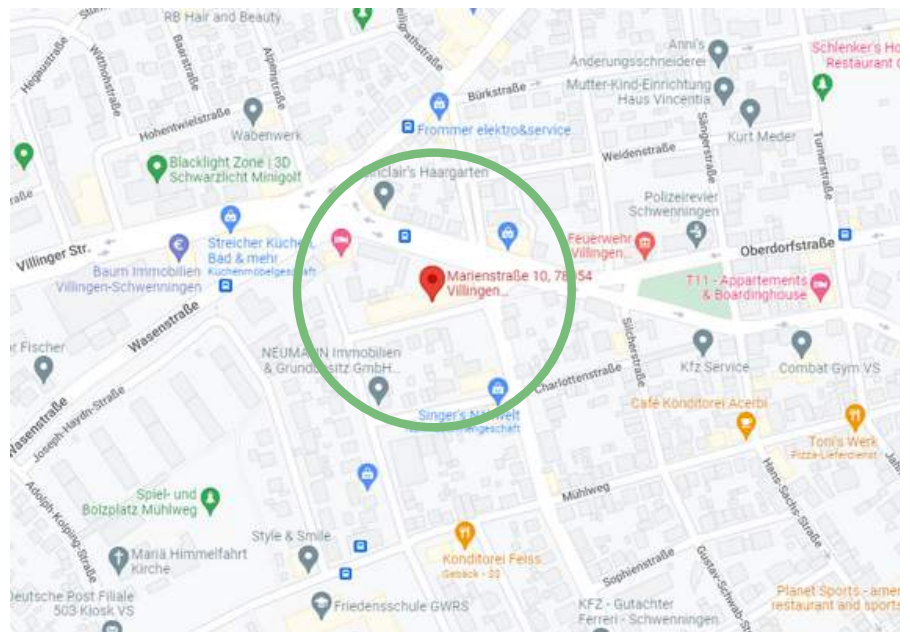


## Allgemeine Informationen

- **Räume:** Terrasse, Keller, Balkon
- **Boden:** Fliesen, Parkett
- **Heizungsart** Fußbodenheizung, Wärmepumpe
- **Energieart** Luftwärme
- **Küche:** offene Küche, Fenster, Einbauküche
- **Bad:** Gäste-WC, Dusche, Tageslichtbad
- **Sonstiges** Fahrradkeller, Rollläden, Personenaufzug, Unterkellerung, Garage / Stellplatz

Swimmo Invest

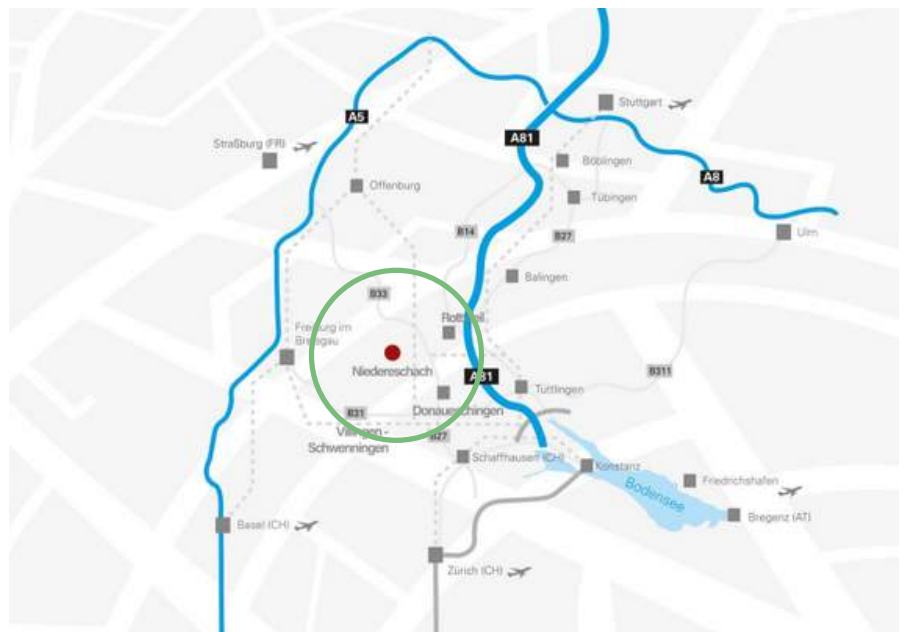
Swimmo Invest AG  
Bösch 53  
6331 Hünenberg





## Arbeitgeber

- Robert Bosch GmbH 400.000 Mitarbeiter
- Daimler AG 300.000 Mitarbeiter
- Lidl Stiftung & Co. KG 178.000 Mitarbeiter
- Villingen Schwenningen: Schwarzwald-Baar Klinikum mit 2.200 Mitarbeitern
- ABB AG 110.000 Mitarbeiter
- SAP SE 99.000 Mitarbeiter
- MAHLE GmbH 79.000 Mitarbeiter
- Kaufland Dienstleistungen GmbH & Co. KG 64.000 Mitarbeiter
- HeidelbergCement AG 59.000 Mitarbeiter



## Swimmo Invest

**Swimmo Invest AG**  
**Bösch 53**  
**6331 Hünenberg**



# BESCHREIBUNG

## LAGE

Niedereschach liegt im schönen Schwarzwald. Die Nähe zur Stadt mit ihrem vielfältigen kulturellen Angebot einerseits und der bewusst erhaltene Ortscharakter machen den besonderen Reiz dieser Gemeinde aus. Viele Erholungssuchende schätzen die reizvolle Landschaft, die zum Spazieren durch den Schwarzwald anregt. Die Gemeinde vereint attraktive Wohngebiete, selbstbewusste Unternehmen, ein reiches Kultur-, Familien- und Vereinsleben, eine eindrucksvolle Landschaft und alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Als vitale, mittelgroße Gemeinde bietet Niedereschach jedem Einwohner großartige Entfaltungsmöglichkeiten. Die Gemeinde Niedereschach ist hervorragend wirtschaftlich und infrastrukturell ausgeprägt. Erkennbar ist dies zum einen an dem großen Industriegebiet und zum anderen an der guten Verkehrsanbindung. Stuttgart, der Bodensee, Freiburg und die Schweiz mit Zürich und dem Rheinfall in Schaffhausen sind nur eine Stunde entfernt.

## EINHEIT

Bei unserem Neubauprojekt Kubus21 werden zwei baugleiche kubische Gebäude modernster Architektur entstehen. Die angebotene Penthouse-Wohnung befindet sich im ruhig gelegenen HAUS B, dieses liegt unmittelbar an der Eschach. Die Wohnfläche verteilt sich auf ca. 119,50 m<sup>2</sup>, mit einer modernen Grundrissplanung und hochwertigen Bauelementen schaffen wir für Sie eine Wohnatmosphäre die ihres gleichen sucht. Die exklusive Penthouse-Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit moderner und offener Küche, ein lichtdurchflutetes Schlafzimmer mit begehbare Ankleide und Zugang zu einem der zwei Balkone. Weiterhin gibt es 2 Zimmer die individuell genutzt werden können z. B. als Kinderzimmer, Home-Office oder Hobbyraum. Die Immobilie bietet den Bewohnern ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC. Ein Abstellraum ist sowohl in der Wohnung, als auch im Keller vorhanden, somit ist für ausreichend Stauraum gesorgt. Unser Ziel ist es einen ansprechenden Blickfang im zentralen Ortsbild von Niedereschach zu schaffen. Ob als Singlewohnung, für die ganze Familie oder als Heim für Zwei, wir möchten den künftigen Bewohnern ein Zuhause zum Wohlfühlen schaffen. Das in die herrliche Naturlandschaft eingebundene Bauprojekt bietet einen hohen Lebenswert, die sonnig ausgerichteten Terrassen und Balkone ziehen wie magisch zum Verweilen an. Durch die im Erdgeschoss geplante Tiefgarage ist eine ebenerdige und bequeme Zufahrt sowie eine direkte Erreichbarkeit aller Wohnungen innerhalb der zwei Gebäude durch die Aufzüge garantiert. Wir setzen wie bei all unseren Projekten auf die langfristige Wertigkeit des Gesamtobjekts. Unsere Bauweise und Technik entsprechen den modernsten Standards. Das ansprechende Material-Design und unser Auge für Details sorgen in jedem Raum für das gewisse Etwas: Helle Farben, hoher Lichteinfall und ein intelligenter Grundriss brillieren mit einem herausragenden Wohlfühlambiente. Zwei Tiefgaragenstellplätze gehören für jeweils 20.000 EUR zusätzlich zum Kaufobjekt.

**Swimmo Invest**

**Swimmo Invest AG**  
**Bösch 53**  
**6331 Hünenberg**

# BESCHREIBUNG

---

## AUSSTATTUNG

Architektur die keine Wünsche offen lässt: -Moderne & zeitgemäße Grundrisse durch sorgfältige Planung -Perfekt ausgerichtete Balkone & Terrassen -Kubische Baukörper verleihen einen unverwechselbaren Charme Ausstattung: -Eiche Echtholzparkett 75 €/ qm -Hochwertige Fliesen 75 €/ qm -Komfort Bad Keramik Duravit Me by Starck -Sprechanlage mit Videofunktion - Bezugsfertig zum 01.12.2022 -Elegante Türelemente -Moderne Edelstahlgarnituren -Hochwertige Markenfliesen - Treppenhausbelag in Granit Technik: -Alle Fensterrollläden mit Elektroantrieb -Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung - Elektrische Handtuchheizkörper in allen Bädern -Netzunabhängige Rauchwarnmelder in allen Schlafräumen -Ein Aufzug je Gebäude verbindet die Tiefgaragenstellplätze mit den Wohnräumen Serviceleistungen: -Eigene Haus- & Mietverwaltung - Rundumpaket mit Hausmeister- & Reinigungsservice

## SONSTIGES

Wir möchten Menschen einen Lebensmittelpunkt schaffen, der sich ihren individuellen Bedürfnissen anpasst. Aus diesem ganzheitlichen Ansatz heraus entstehen unsere zeitgemäßen Planungen. Unsere unternehmerische Zielsetzung ist die Schaffung von hochwertigem Immobilieneigentum verbunden mit einer fundierten Beratung, seriösen und fairen Abwicklung sowie einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Wir begleiten sie vom ersten Beratungsgespräch über die Grundrissplanung bis zur Übergabe zuverlässig und kompetent und sind auf die Erfüllung ihrer Wünsche ausgerichtet. Anspruchsvolle Wohnwünsche setzen wir planerisch und baulich bestmöglich um. Auch nach der Schlüsselübergabe bleiben wir über viele Jahre hinaus ihr Ansprechpartner für alle Belange ihre Immobilie betreffend. Durch unsere eigene Mietverwaltung mit einem attraktiven Rundum-Service, ist das Projekt auch für Kapitalanleger sehr interessant. Und um auch nach Baufertigstellung den optimalen Werterhalt zu gewährleisten, übernehmen wir weiterhin auch die Hausverwaltung für unsere Projekte.

**Swimmo Invest**

**Swimmo Invest AG**  
**Bösch 53**  
**6331 Hünenberg**

# Wertindikation der Immobilie

## Bewertungsergebnis

Datum der Bewertung: 13.10.2021

Indikativer Marktwert

**317.400,00 €**

Datenquelle: vdpResearch GmbH

Marktwert in m<sup>2</sup>

**5.290,00 €/m<sup>2</sup>**

## Beschreibung der Immobilie

Objektart

**Eigentumswohnung**

Baujahr

**2021**

Wohnfläche

**60,00 m<sup>2</sup>**

Zustand

**exzellent**

Ausstattung

**exzellent**

Anzahl Wohneinheiten

**10**

Daten werden bereitgestellt durch vdp Research GmbH. Die Europace AG übernimmt keine Gewähr auf die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Wertindikation.

Ein Service von

Quelle

**europace** vdpResearch

# VORTEILE NEUBAU

---

## Neubau-AfA: Abschreibung für Kapitalanleger

Kapitalanleger die in eine Neubauwohnung investieren, können die Baukosten generell mit zwei Prozent jährlich abschreiben.

## Solide Mieter

Wohnungssuchende Mieter die speziell nach Neubau-Mietwohnungen suchen, wissen in den meisten Fällen ganz genau was sie möchten und das dieser meist höhere Standard auch seinen Preis hat. Dies bringt oft den Vorteil mit sich, dass die Suchenden in der Regel solvente Mieter sind die ihre Mietwohnung auch zu pflegen wissen.

## Tiefgarage

In Deutschland verfügen rund 80 % aller Haushalte über mindestens ein Auto. Vor einigen Jahrzehnten waren es noch deutlich weniger. Ein klarer Vorteil einer Neubau Wohnung, die sehr häufig über einen eigenen Tiefgaragenplatz verfügt.

## Balkon oder Terrasse

Auch in Deutschland gibt es einige warme Tage im Jahr. Wer liebt es nicht, in dieser Zeit mit Freunden und Familie auf dem eigenen Balkon oder der Terrasse zu verbringen? Zum Glück Wissen dies auch die Bauträger und planen dies ein. Altbauten hingegen haben oft nur sehr kleine oder gar keine Aussenbereiche.

**Swimmo Invest**

**Swimmo Invest AG**  
**Bösch 53**  
**6331 Hünenberg**

# VORTEILE NEUBAU

---

## Zeitgemässe Raumaufteilung

Altbauwohnungen verfügen oft nur über enge Schlauchbäder oder eine kleine Speisekammer neben der Küche. Bei Neubauwohnungen sind die Räume an die heutigen Wohnbedürfnisse abgestimmt. Für viel Wohnkomfort sorgen zum Beispiel grosszügigere Räume, offene Wohnküchen und einladende Terrassen.

## Fahrradabstellraum

Seit 2015 ist es in Baden-Württemberg Pflicht, für Wohnhäuser ab 3 Wohnungen zwei wettergeschützte Abstellplätze für Fahrräder zu bauen

## Geringe Nebenkosten

Seit 2016 gelten beim Neubau von Immobilien Mindestanforderungen, die im Rahmen der Energieeinsparverordnung festgelegt wurden. Aus diesem Grund können Sie beim Kauf grundsätzlich mit geringeren Nebenkosten im Vergleich zu nicht sanierten Bestandsimmobilien rechnen.

## Gute Dämmung

Deutschland möchte in Sachen Energieeinsparungen aufholen. Aus diesem Grund gilt seit dem Jahr 2016 die Energieeinsparverordnung. Diese regelt gesetzlich, dass Neubauten über eine gute Dämmung verfügen müssen. Eine gesetzeskonforme Umsetzung wird mit Fördermitteln unterstützt.

## Erneuerbare Energien

Es ist mittlerweile Pflicht, einen Anteil des Energiebedarfes durch erneuerbare Energien abzudecken. Möglichkeiten dafür sind solare Strahlungsenergie, Umweltwärme, Biomasse oder Geothermie.

**Swimmo Invest**

**Swimmo Invest AG**  
**Bösch 53**  
**6331 Hünenberg**