

Villingen-Schwenningen

# Besonderes Wohnhaus in VS-Villingen - 4 Zimmer, zentrumsnah und viel Charme

Objektnummer: 25060002



**KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126,06 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25060002	Kaufpreis	225.000 EUR
Wohnfläche	ca. 126,06 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	2		
Baujahr	1949	Modernisierung / Sanierung	2015
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

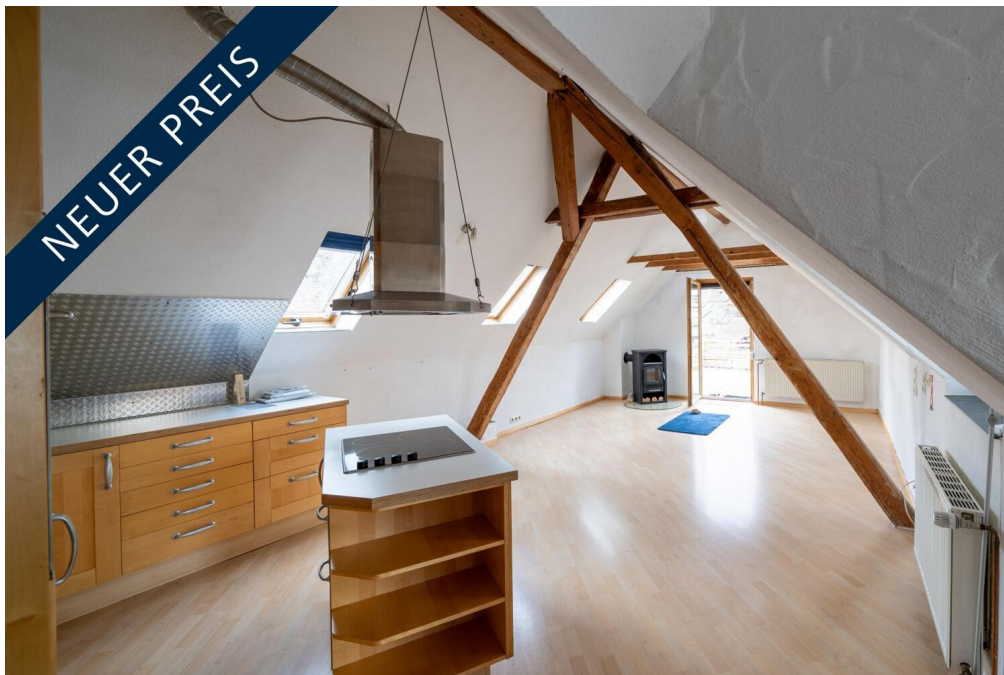
Objektnummer: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	189.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.05.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1949

Objektnummer: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

The graphic features a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Behind it, a tablet displays a real estate valuation report with various data points and charts. The background is a dark blue gradient.

Objektnummer: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein charmantes Wohnhaus in zentraler Lage von Villingen, das im Jahr 1949 erbaut und 1998 umfassend, sowie weiter 2013 und 2015 modernisiert und renoviert wurde. Dieses Haus wurde auf einem Hinterhof errichtet und bietet einen besonderen Platz für Sie und Ihre Familie.

Das Wohnhaus stellt einen Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück sowie das exklusive Nutzungsrecht für Ihre eigene Wohneinheit dar. Das Mehrfamilienhaus, welches sich im vorderen Grundstücksbereich an der Straße befindet, stellt den ergänzenden Teil der Eigentümergemeinschaft dar.

Auf zwei Etagen verteilen sich 4 Zimmer auf ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Erdgeschoss sorgen 2 Zimmer sowie ein Bad und ein sep. WC für Wohn- und Schlafraum mit Komfort.

Im Dachgeschoss bietet die Immobilie einen gemütlichen Wohnbereich zum Leben und Verweilen. Ein Schlafzimmer, ein Bad mit Duschwanne und WC und ein gemütliches, offenes Wohnzimmer mit geräumiger Küche. Ein Kaminofen sorgt an kälteren Tagen für ein angenehmes Raumklima. Abgerundet wird der Wohnbereich mit einer Dachterrasse, die sich über die darunter liegenden eigene Garage erstreckt.

Der bestehende Dachterrassen-Belag wird in Kürze zurückgebaut, da das darunterliegende Garagendach saniert werden muss. Nach Abschluss der Sanierung kann der zukünftige Eigentümer den Terrassenbereich individuell nach eigenen Vorstellungen neu gestalten.

Geheizt wird das Haus mittels einer Gas-Zentralheizung. Die Fenster sind aus Holz-

Isolierglas.

Für einen Parkplatz für Ihren Pkw und die Fahrzeuge der Familie und Freunde ist gesorgt. An das Haus angrenzend befindet sich eine Garage und weitere Außenstellplätze gibt es direkt vor der Immobilie, auf dem Hof.

Das Haus ist ab sofort bezugsfrei.

Die herausragende Eigenschaft dieser Immobilie ist ihre zentrale Lage in Villingen. Der Villingener Bahnhof ist in wenigen Schritten erreichbar. Bis in die Stadtmitte von Villingen sind es nur wenige Minuten zu Fuß.

Sollten Sie an dieser außergewöhnlichen Immobilie interessiert sein, freuen wir uns darauf, Ihnen diese persönlich zeigen zu dürfen. Nach vorheriger Absprache stehen wir Ihnen gerne für eine Besichtigung zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Termin zu vereinbaren.

Ihr Team VON POLL Immobilien Villingen-Schwenningen

**Objektnummer: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen**

## Ausstattung und Details

- \* Wohngebäude "Hinterhaus"
- \* Besonderheit: Teil einer Eigentümergemeinschaft bestehend aus Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus im vorderen Bereich des Gesamtgrundstücks und dieser Immobilie auf dem Hinterhof
- \* verwaltet durch eine Hausverwaltung
- \* Baujahr 1949
- \* modernisiert und renoviert umfassend in 1998, zuletzt 2015
- \* Dachsanierung 2013
- \* Massivbauweise
- \* Holzfenster, Isolierglas
- \* Gas-Zentralheizung, Kessel BJ 2015
- \* Kaminofen im Wohnzimmer
- \* Dachterrasse (befindet sich derzeit im Rückbau wegen notwendiger Garagendachsanierung)
- \* und vieles mehr...
- \* 1 Garage sowie 4 Außen-Stellplätze
- \* frei ab sofort

Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen 360-Grad-Rundgang durch das Haus, für einen weiteren ersten Eindruck.

**Objektnummer: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen**

## Alles zum Standort

Mitten im Grünen, am Mittleren Schwarzwald gelegen, befindet sich die attraktive Kulturstadt Villingen-Schwenningen. Mit seinen rund 85.000 Einwohnern stellt Villingen-Schwenningen das Oberzentrum des Schwarzwald-Baar-Kreises dar. Nicht nur das wunderschöne Umland, sondern auch das örtliche Leben, die Bildungsangebote und hervorragende Wirtschaftslage verleihen Villingen-Schwenningen eine besondere Wohn- und Lebensqualität.

Die historische Altstadt Villingen bietet alles was das Herz begehrt. Von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés bis hin zum Kino sowie ein Theater zur Gestaltung Ihres Freizeitprogramms.

Durch eine ausgezeichnete Anbindung an die angrenzende Autobahn A 81 gelangen Sie zügig in die umgrenzenden Großstädte Stuttgart und Singen. Richtung Westen starten Sie in den mit über 3.900 km<sup>2</sup> größten Naturpark Deutschlands - der Südschwarzwald als Naherholungsgebiet.

**Objektnummer: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 189.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadja Kiefer

---

Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen

Tel.: +49 7721 - 99 79 940

E-Mail: [villingen.schwenningen@von-poll.com](mailto:villingen.schwenningen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)