

**Donaueschingen**

# **Wohnen in begehrter Lage – großzügiges Familienhaus mit Einliegerwohnung & weitläufigem Garten**

**Objektnummer: 26060004**



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

**KAUFPREIS: 660.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.567 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26060004 - 78166 Donaueschingen**

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

Objektnummer: 26060004 - 78166 Donaueschingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26060004	Kaufpreis	660.000 EUR
Wohnfläche	ca. 215 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2015
Schlafzimmer	5	Bauweise	Holz
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon
Baujahr	1965		

Objektnummer: 26060004 - 78166 Donaueschingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

**Objektnummer: 26060004 - 78166 Donaueschingen**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger und bevorzugter Wohnlage von Donaueschingen präsentiert sich dieses großzügige und gepflegte Einfamilienhaus in hochwertiger Holzständerbauweise auf einem beeindruckenden Grundstück mit 1.567 m<sup>2</sup>. Die Immobilie überzeugt durch ihre harmonische Architektur, lichtdurchflutete Räume sowie einen weitläufigen Garten mit herrlichem Baumbestand und viel Privatsphäre. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Bereits beim Betreten des Hauses entsteht eine angenehme Wohnatmosphäre. Große Panoramafenster sorgen in den Wohnräumen für viel Tageslicht und eröffnen schöne Ausblicke in den gepflegten Garten. Besonders beeindruckend ist das großzügige Wohn- und Esszimmer im Obergeschoss, das durch seine Offenheit und Helligkeit ein außergewöhnliches Wohngefühl vermittelt.

Das Obergeschoss mit ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon, zwei freundliche Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und zum Garten, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Der über die gesamte Wohnzimmerbreite verlaufende Balkon erweitert den Wohnbereich nach außen. Von hier führt eine geschwungene Außentreppe direkt in den Garten.

Im Untergeschoss befindet sich eine großzügige Einliegerwohnung mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Bad und Küche. Zusätzlich steht ein weiteres Gästezimmer mit ca. 30 m<sup>2</sup> sowie eigenem Bad und Küchenanschlüssen zur Verfügung. Dieser Bereich eignet sich ideal als Gästebereich, Homeoffice, Jugendbereich oder auch für die Gestaltung eines privaten Wellness- oder Fitnessbereichs. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei praktische Kellerräume sowie einen Geräte- bzw. Heimwerkerraum mit direktem Zugang zum Garten.

Auch die Außenanlage überzeugt auf ganzer Linie. Der schöne Vorgarten, die große Doppelgarage sowie die weitläufigen Rasenflächen rund um das Haus schaffen ein attraktives Gesamtbild. Der üppige Garten mit altem Baumbestand bietet viel Platz für Kinder, Freizeitaktivitäten, Gartenliebhaber oder entspannte Stunden im Grünen. Die ruhige Umgebung unterstreicht die hohe Wohnqualität dieser besonderen Immobilie.

Technisch präsentiert sich die Immobilie in gepflegtem Zustand und wurde in wesentlichen Bereichen modernisiert. Ausgestattet ist das Haus mit Kunststofffenstern mit Doppelverglasung aus dem Jahr 2015, einer gedämmten Dachgeschossdecke sowie einer

**gedämmten Außenfassade. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, ergänzt durch eine Solarthermieanlage auf dem Dach. Im Zuge umfassender Modernisierungsmaßnahmen wurde das Obergeschoss vollständig neu aufgebaut und unter Verwendung natürlicher Dämmmaterialien energetisch optimiert.**

**Diese besondere Immobilie vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Wohnlage zu einem außergewöhnlichen Gesamtpaket. Ein ideales Zuhause für Familien mit Platzbedarf oder Käufer, die Wohnen und individuelle Nutzungsmöglichkeiten stilvoll miteinander verbinden möchten.**

**Energieausweis in Bearbeitung.**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, für weiter Informationen.  
Ihr VON POLL Immobilien Team in Villingen-Schwenningen**

**Objektnummer: 26060004 - 78166 Donaueschingen**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Baujahr 1965**
- \* **ursprünglich in in Fertigbauweise errichtet**
- \* **ca. 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- \* **großzügiges Grundstück mit 1.567 m<sup>2</sup>**
- \* **Kunststofffenster mit Doppelverglasung (2015)**
- \* **Gas-Zentralheizung**
- \* **Solarthermieanlage auf dem Dach (2018)**
- \* **Dämmung der Dachgeschossdecke**
- \* **Dämmung der Außenfassade**
- \* **Terrasse mit direktem Gartenzugang**
- \* **Einliegerwohnung mit Bad und Küche**
- \* **Zusätzliches Gästezimmer mit Bad und Küche**
- \* **Doppelgarage**
- \* **Geräte-/Heimwerkerraum**
- \* **weitläufiger, gepflegter Garten**
- \* **ruhige und bevorzugte Wohnlage**
- \* **frei ab 01.07.2026**

**Objektnummer: 26060004 - 78166 Donaueschingen**

## **Alles zum Standort**

**Donaueschingen mit seinen rund 22.000 Einwohnern stellt eine Große Kreisstadt und Mittelzentrum im ländlichen Raum des Schwarzwald-Baar-Kreises dar. Im Jahre 2012 wurde Donaueschingen als „Erholungsort“ anerkannt. Durch die Nähe zum Bodensee, der Schweizer Grenze und Österreich kann von einer begehrten Bestlage gesprochen werden.**

**Donaueschingen verfügt über eine gute Anbindung an überörtliche Verkehrswege, wie die B 27 in Richtung Stuttgart, die B 31 in Richtung Freiburg und die B 33 in Richtung Offenburg. Ein direkter Anschluss zur Autobahn A 81 ist gegeben, die Stuttgart mit dem westlichen Bodensee verbindet. Die Stadt bietet außerdem einen Bahnanschluss, einen Verkehrslandeplatz sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten.**

**Insgesamt sieben Ortsteile gehören zu der Stadt Donaueschingen: Aasen, Grüningen, Heidenhofen, Hubertshofen, Neudingen, Pfohren und Wolterdingen.**

**Direkt in Donaueschingen befindet sich der Ursprung der Donau, des zweitgrößten und zweitlängsten Flusses in Europa. Die Donauquelle, die gleichzeitig als Namensgeberin für die Stadt gilt, kann im Schlosspark besichtigt werden.**

**Dort liegt auch das imposante Schloss, das bis heute die Residenz des Fürsten zu Fürstenberg und seiner Familie ist. Im Zentrum der Stadt wird zudem das weltbekannte Fürstenberg-Bier gebraut.**

**Nicht nur der Schlosspark, der für Besucher ganzjährig zugänglich ist, sondern auch in der Stadt selbst und in den umliegenden Gemeinden, ist viel Grün und eine wunderbare Natur vorzufinden.**

**Das 5-Sterne-Wellness-Hotel und Resort Öschberghof mit 45-Loch Golfanlage erfreut sich überregional größter Beliebtheit. Pferdeliebhaber kommen jährlich beim großen Reitturnier in Donaueschingen auf ihre Kosten, bei dem internationale Spitzensportler ihr Können unter Beweis stellen.**

**In der Stadt Donaueschingen befinden sich neben einer sehr guten Infrastruktur zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Ortsansässige Betriebe bilden einen breiten Branchenmix. Familien mit Kindern finden Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten vor.**

**Objektnummer: 26060004 - 78166 Donaueschingen**

## Weitere Informationen

**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: 26060004 - 78166 Donaueschingen**

## **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)**