Villingen-Schwenningen

Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus im top Zustand als gute Kapitalanlage in VS-Villingen

Objektnummer: 25060006.MFH

KAUFPREIS: 780.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 299 m² • **ZIMMER:** 13 • **GRUNDSTÜCK:** 729 m²

Objektnummer: 25060006.MFH - 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: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Auf einen Blick

Objektnummer	25060006.MFH
Wohnfläche	ca. 299 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1954
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	780.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1995
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.01.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	130.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Ein erster Eindruck

Nur wenige Minuten zu Fuß zur Villinger Innenstadt, befindet sich dieses schöne 3-Familienhaus mit Einliegerwohnung.

Im Jahre 1954 wurde das Wohnhaus als 2-Familienhaus in massiver Bauweise errichtet. In den Jahren 1993 bis 1994 erfolgte eine Kernsanierung, inklusive der Optimierung der Wohnfläche und dem Ausbau des Dachgeschosses. So entstand das 3-Familienhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss, mit einer Gesamt-Wohnfläche von ca. 299 m².

Die Wohnfläche verteilt sich auf helle und moderne 3,5-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss mit Hochparterre-Lage und im Obergeschoss. Es wurde ein offenes Wohnen gestaltet, mit einem großzügigen Wohnbereich sowie einer geräumigen, offenen Küche mit angrenzendem Essbereich im Erker. Beide Wohnungen verfügen über herrliche Süd-West-Balkone. Im Obergeschoss ist zudem der Komfort eines beheizten Wintergartens geboten, hier ist Entspannung garantiert. Jeweils stehen rund 90 m² zur Verfügung.

Weiter befindet sich im Dachgeschoss eine ca. 72 m² große 3,5-Zimmer-Wohnung, mit hohen Decken, welche für ein sehr angenehmes Wohnambiente sorgen. Diese Wohnung wurde im Zuge der Kernsanierung 1994/1995 ausgebaut. Eine offene Wohnküche bietet viel Wohnraum. Vor allem der auf dem Erker des Hauses gebaute Süd-West-Balkon mit Weitblick nach Villingen macht diese Wohnung aus.
Diese Wohneinheit wird aktuell komplett renoviert und modernisiert, inklusive des Einbaus einer Klimaanlage im Schlafzimmer (Fertigstellung voraussichtlich Ende September 2025).

Des Weiteren besteht im Untergeschoss neben den typischen Kellerräumen eine 2,5-Zimmer-Einliegerwohnung, ebenfalls mit offener Küche gestaltet. Durch die Höhenlage des Untergeschosses erhält auch diese Art Souterrain-Wohnung ausreichend Tageslicht, sodass sich der Mieter wohlfühlen kann.

Aktuell ist das Haus zuverlässig an vier Parteien vermietet.
Die derzeitige monatliche Kaltmiete beträgt insgesamt 2.760,-- € und setzt sich wie folgt zusammen:
Einliegerwohnung UG 370,-- € (inkl. EBK)
Erdgeschoss 710,-- € + Carport 30,-- € = 740,-- €
Obergeschoss 850,-- € + 1 Garage 50,-- € = 900,-- €

Dachgeschoss 700,-- € + 1 Garage 50,-- € = 750,-- € (ab Oktober 2025)

Dies ergibt eine Jahres-Kaltmiete in Höhe von aktuell 33.120,-- Euro.

Die Gas-Zentralheizung wurde im Jahr 2016 eingebaut. Der Wintergarten im Obergeschoss sowie die Dachgeschoss-Wohnung erhielten ergänzend zur Zentralheizung eine Fußbodenheizung. Die Fenster wurden 1993/1994 durch neue Holz-Isolierglasfenster ersetzt.

Die Immobilie wurde stets top gepflegt. Es besteht kein Instandhaltungsstau. Fällige Reparaturen wurden immer direkt erledigt.
Dank der erfolgten Kernsanierung und vielen Aus- und Umbauten und der momentanen Maßnahmen im Dachgeschoss, spiegelt das Wohnhaus das Baujahr 1993/1994 wider und stellt somit eine sehr attraktive Kapitalanlage in Villingen dar.

Für die Gemeinschaft der Bewohner steht auf der Gebäuderückseite ein Holzschopf zur Unterstellung des Fahrrades zur Verfügung.
Auch für den Pkw ist gesorgt. Eine Doppelgarage und ein Carport sind Bestandteil dieses Immobilienangebotes.

Ein Vorgarten im Westen sowie ein schöner Garten im Süden, welcher zum Spielen für Kinder oder einfach für in Ruhe verweilen einlädt, runden dieses besondere Immobilienangebot ab.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme - Ihr VON POLL Immobilien Team in Villingen-Schwenningen und Umgebung.

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Ausstattung und Details

* Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten + Einliegerwohnung
* massive Bauweise
* Baujahr 1954, ehemals als Zweifamilienhaus gebaut
* Kernsanierung in 1993-1994:
> Anbau Balkone und Erker
> Umbau der Wohnungen und Ausbau des Dachgeschosses, mit erhöhtem Kniestock
> Blitzableiter angebracht
* weiterhin laufend instandgehalten, inkl. Erneuerungsanstrich des Holzgebälks außen sowie der Fenster und des Treppenhauses
* Treppenaufgang zum Dachgeschoss erneuert
* Gas-Zentralheizung, BJ 2016
* in Teilen Fußbodenheizung ergänzt
* Holz-Isolierglasfenster, BJ 1993/1994
* Elektrik überarbeitet (FI für Bad vorhanden)
* Kabelanschluss
* Holzschopf im Garten, als Lager, für Fahrräder und als Werkstatt, BJ 1995
* 1 Doppelgarage (BJ 1970) + 1 Carport (BJ 1997)
* aktuell sind alle Wohnungen vermietet (das Dachgeschoss nach Fertigstellung der Modernisierung ab Oktober 2025)

Auf Anfrage erhalten Sie gerne den Zugang zum virtuellen 360Grad-Rundgang, für einen weiteren ersten Eindruck.

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Alles zum Standort

Mitten im Grünen, am Mittleren Schwarzwald gelegen, befindet sich die attraktive Kulturstadt Villingen-Schwenningen. Mit seinen rund 86.000 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.

Sie gelangen in nur etwa 10 Minuten zu Fuß in die Innenstadt Villingen.

Die historische Altstadt Villingen bietet alles, was das Herz begehrt. Von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés bis hin zum Kino sowie ein Theater zur Gestaltung Ihres Freizeitprogramms.
Für Erledigungen des täglichen Bedarfs befinden sich in näherer Umgebung mehrere Einzelhandelsgeschäfte, Bankfilialen wie auch Arztpraxen. Ebenfalls befinden sich Kindergärten und Schulen vor Ort.

Schwenningen erreichen Sie in nur wenigen Minuten mit dem Pkw.
Hier wird das umfangreiche Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen oder Freizeiteinrichtungen abgerundet.

Durch die zentrale Lage der Stadt Villingen und die 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 km² größten Naturpark Deutschlands - der Südschwarzwald als Naherholungsgebiet.

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.1.2034.
Endenergiebedarf beträgt 130.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25060006.MFH - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com