

St. Georgen im Schwarzwald

# Großzügiges & exklusives Wohnen und Arbeiten oder mit Teilvermietung - in Sankt Georgen im Schwarzwald

Objektnummer: 22060014



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

KAUFPREIS: 1.600.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 878 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 18.5 • GRUNDSTÜCK: 1.943 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

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

Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Auf einen Blick

Objektnummer	22060014
Wohnfläche	ca. 878 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	18.5
Badezimmer	8
Baujahr	1972

Kaufpreis	1.600.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	D
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	115.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.11.2031		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie





Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie





Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

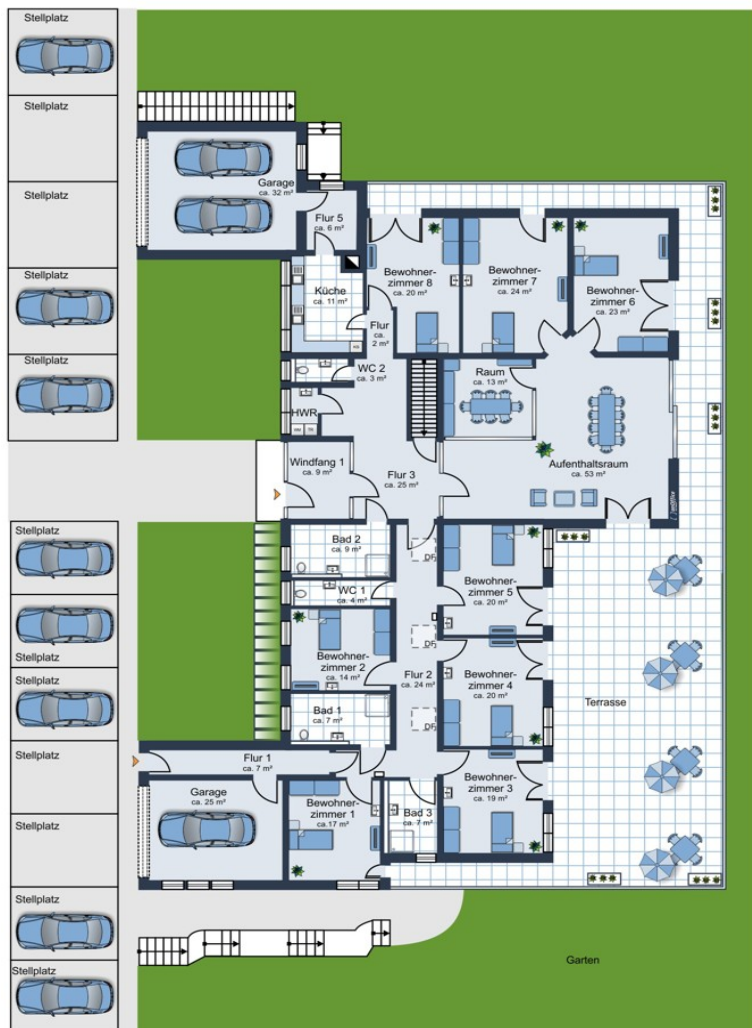
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald**

## Ein erster Eindruck

Großzügiges & exklusives Wohnen und Arbeiten oder mit Teilvermietung Mit dieser Immobilie bieten wir Ihnen ein sehr vielfältig nutzbares Wohnhaus. Sind Sie auf der Suche nach Platz für die ganze Familie oder möchten Sie eine Wohngemeinschaft bilden? Haben Sie Interesse an top eingerichteten Räumlichkeiten für eine Gemeinschaftspraxis, mit der Option selbst in dem Haus wohnen zu können oder der (Teil-)Vermietung? Dann haben wir hier die Lösung für Sie! Das angebotene Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße in dem beliebten Wohngebiet Rupertsberg in St. Georgen im Schwarzwald. Bis in die Innenstadt sind es nur 3 Minuten mit dem Auto. Die Immobilie wurde ehemals als Wohnhaus mit integrierten Praxisräumen genutzt. In den Jahren 2019 – 2020 wurde sie umfassend saniert und modernisiert und zu einer Wohngruppenanlage, als 3-Familienhaus, umgebaut. Nun haben Sie die Chance dieses neuwertige Wohnhaus zu Ihrem eigenen zu machen und kreativ mit Leben zu füllen! Dieses Haus ist etwas Besonderes! Nicht nur die vielseitige Nutzbarkeit der Räume, der schöne Garten mit Süd-West-Ausrichtung und die herrliche erweiterte Terrasse mit rund 161 qm Fläche und wunderbarem Weitblick sind bereits Highlights. Ebenso stellen die großzügigen, lichtdurchfluteten Räume und zusätzliche Licht-Design Elemente im Eingangsbereich sowie besonders im offen gestalteten Aufenthaltsraum des EG's mit Zugang zur Terrasse, Besonderheiten dar. Auch die hochwertige Ausstattung im Gesamthaus und die große auf dem neu gedämmten und extensiv begrünten Flachdach verbaute PV-Anlage zur Stromgenerierung überzeugen. Da hier selbst die Garagen, bereits seit damaliger Baufertigstellung in 1972, beheizt sind und somit alle Räume, beträgt die gesamte Wohnfläche des Hauses ca. 878 qm. Auf die klassischen Wohnräume verteilen sich hierbei ca. 415 qm Wohnfläche im Erdgeschoss, mit Küche, 3 Bädern und 2 separaten WC's. In der Küche ist eine Einbauküche integriert. In den meisten Zimmern wurde ein Waschbecken installiert. Jedes Zimmer hat Tageslicht, 8 von insgesamt 9 Zimmer zusätzlich einen Balkonzugang. Dachflächenfenster schenken auch den Fluren Tageslicht. Über den Aufenthaltsraum, welcher durchaus als exklusives Wohnzimmer gestaltet werden könnte, ist ein Zugang zur sehr großen Terrasse mit unverbauter Weitsicht über St. Georgen geboten. Über eine Treppe im Flur des Eingangsbereiches, aber auch über einen separaten Hauszugang im Untergeschoss im Osten des Hauses, gelangen Sie in die untere Etage des Hauses. Hier finden Sie ca. 133 qm Fläche, verteilt auf Räumlichkeiten wie eine Umkleide mit Bad, Lager- und Aufenthaltsräume sowie Kellerräume für die Heizung und aufwendige Elektroinstallationen. Der Bereich der aktuellen Umkleide wurde früher als Einliegerwohnung genutzt und könnte erneut mit wenig Aufwand wieder dazu umgestaltet werden. Der östliche Hauszugang zu diesen Räumen sowie der Haupteingang im Erdgeschoss ist zusätzlich mit einer Schließanlage

mit Zahlen-Code gesichert. Im Untergeschoss des Hauses befinden sich 2 ebenso moderne Wohnungen, welche über den westlichen Weg am Haus hinunter (Wohnung „Links“) und über die Terrasse im Süden (Wohnung „Mitte“) erreichbar sind. In der Wohnung „Links“ stehen ca. 155 qm Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf 5 helle Zimmer, 2 Bäder, Küche und Abstellräume. Mit Terrassen- und Gartenzugang. Die Wohnung „Mitte“ verfügt über ca. 110 qm Wohnfläche, verteilt auf 4,5 Zimmer, 2 Bäder und einer offenen Wohn-Küche. Terrassenzugänge sind auch hier mehrfach gegeben. An der Fassade und bei den Böden im Untergeschoss des Hauses sind an verschiedenen Stellen noch der schöne Original-Marmor sowie besondere Stein-Fliesen Elemente des Hauses aus dem Jahre 1972 vorzufinden. Dies gibt der Immobilie ein einzigartiges Flair. Das gesamte Anwesen wird über Fußbodenheizung beheizt. Auch Ihre Fahrzeuge und die der Gäste oder Kunden finden sicher einen Stellplatz, denn hierfür stehen 1 Doppel- und 1 geräumige Einfachgarage parat. Ergänzend gibt es 12 Pkw-Stellplätze vor dem Wohnhaus. Abgerundet wird dieses besondere Immobilienangebot durch das pflegeleichte Grundstück mit rund 1.943 m<sup>2</sup> und einen schön angelegten Garten mit Zier-Brunnen. Entspricht dieses neuwertige Mehrfamilienhaus Ihren Vorstellungen, stehen wir Ihnen für Fragen sehr gerne zur Verfügung. Auf Wunsch lassen wir Ihnen das Exposé mit Grundrissen zukommen. Für einen weiteren ersten Eindruck stellen wir Ihnen auf Nachfrage auch gerne eine virtuelle 360Grad-Ansicht der Immobilie zur Verfügung. Unser VON POLL IMMOBILIEN Team in Villingen-Schwenningen freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!



Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Ausstattung und Details

- \* freistehendes 3-Familien Wohnhaus / Wohngruppenanlage
  - \* Grundstücksgröße 1.943 qm
  - \* BJ 1972
  - \* 2019/2020 nahezu vollständig saniert und modernisiert
  - \* umgebaut zur Nutzung als Wohngruppenanlage
  - \* hochwertige Ausstattung
  - \* neuwertiger Gesamtzustand
  - \* rollstuhlgerecht im EG
  - \* massive Bauweise (Hohlblockziegel), neu verputzt
  - \* 2-fach verglaste neue Kunststofffenster
  - \* elektrische Rollläden
  - \* neue, hochwertige Haustüranlage
  - \* zentrale Rufanlage
  - \* Heizungserzeuger (BJ 2005), es wurde auf Gas umgestellt
  - \* Fußbodenheizung überarbeitet
  - \* Dach und Oberlichter energetisch saniert, Flachdach gedämmt und extensiv begrünt
  - \* PV-Anlage für Stromerzeugung installiert (Leistung 56 kW)
  - \* Stromverteilung / Multimediaverkabelung erneuert
  - \* Starkstrom-Anschluss vorhanden (Waschraum UG)
  - \* Sanitäreinrichtungen komplett erneuert
  - \* hochwertiger, strapazierfähiger Vinylboden im gesamten Gebäude
  - \* Dachterrasse / Balkon erweitert
  - \* die Außenanlage wurde optimiert, in Form neuer Treppenabgänge rechts und links vom Haus
- sowie neue Terrasse hinterm Haus und neuer Zugangsweg im EG, ebenso wurden 12 Pkw-Stellplätze neu geschaffen
- \* ...und vieles, vieles mehr
  - \* sofort bezugsfrei
- Auf Anfrage senden wir Ihnen das Exposé und berichten Ihnen gerne mehr über dieses besondere Immobilienangebot.

Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Alles zum Standort

St. Georgen im Schwarzwald liegt im südlichen Schwarzwald in Baden-Württemberg. Der Ursprung der Stadt geht auf ein Benediktinerkloster zurück. Die Stadt ist nach Villingen-Schwenningen, Donaueschingen und Bad Dürkheim die viertgrößte Gemeinde im Schwarzwald-Baar-Kreis und gilt mit seinen rund 13.000 Einwohnern als wichtiger Wirtschaftsstandort und Erholungsort. Bis in das Oberzentrum Villingen-Schwenningen, Stadtteil Villingen, sind es nur knappe 15 Minuten mit dem Auto. Für Erledigungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Stadt St. Georgen mehrere Einzelhandelsgeschäfte, Bankfilialen wie auch Arztpraxen. Unter anderem stehen Museen oder das Naturfreibad „Klosterweiher“ für das Freizeitprogramm zur Verfügung. Schulen befinden sich ebenfalls vor Ort. Sportbegeisterte finden in St. Georgen und Umgebung ein großes Angebot zum Aktivsein. Ob aktuelle Trendsports oder traditionelles Wandern, ob Sommer oder Winter, das reichhaltige Sportangebot wird von Einheimischen wie von Urlaubern gerne und oft genutzt. St. Georgen verfügt dank der Autobahn A 81, der Bundesstraße B 33 und der Schwarzwaldbahn über eine gute straßen- und schienenseitige Anbindung nach Stuttgart, Straßburg (F), Offenburg, Freiburg im Breisgau, Karlsruhe sowie in die Bodenseeregion (Singen, Konstanz) und die Schweiz.

Objektnummer: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 115.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 22060014 - 78112 St. Georgen im Schwarzwald

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadja Kiefer

---

Klosterring 12 Villingen-Schwenningen  
E-Mail: [villingen.schwenningen@von-poll.com](mailto:villingen.schwenningen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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