

Villingen-Schwenningen

# Stadtglück mit Aussicht: Wohnen in sonnenverwöhnter 4-Zimmer-Oase in Villingen

*Objektnummer: 24060001*

NEUER PREIS



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

**KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87,64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24060001 - 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: 24060001 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24060001	Kaufpreis	230.000 EUR
Wohnfläche	ca. 87,64 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1997		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24060001 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.08.2027
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergieverbrauch	82.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1997

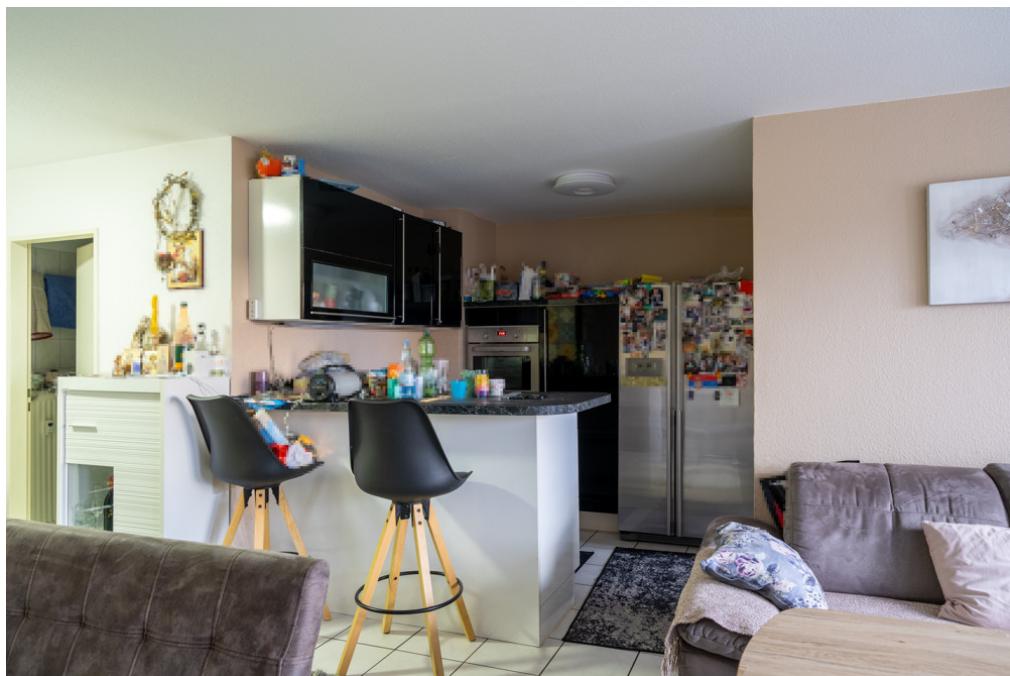
Objektnummer: 24060001 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24060001 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24060001 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



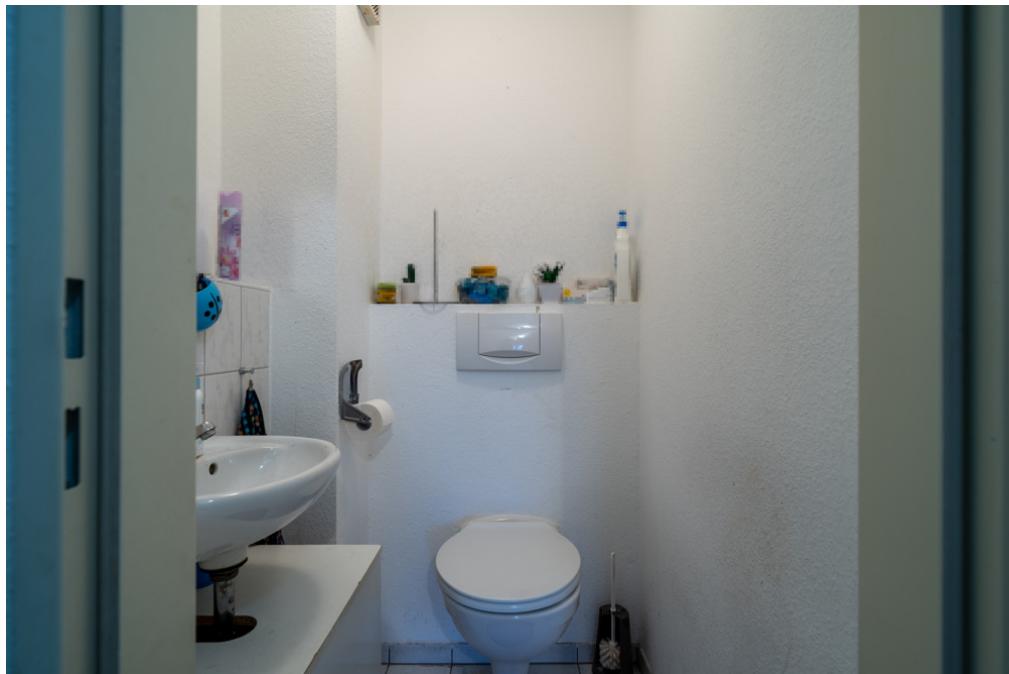
Objektnummer: 24060001 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24060001 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24060001 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24060001 - 78048 Villingen-Schwenningen**

## Ein erster Eindruck

In einer begehrten zentrumsnahen Lage von Villingen erwartet Sie diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup> und einer schönen Aussicht auf das urbane Treiben der Stadt. Genießen Sie zudem den sonnenverwöhnnten Balkon, der Ihnen täglich ein Stückchen Erholung bietet, nur einen kurzen Spaziergang vom Stadtzentrum entfernt.

Die Raumaufteilung ist perfekt konzipiert: ein Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer bieten ausreichend Platz für die gesamte Familie oder dienen als Gäste- und Arbeitszimmer. Ein zusätzlicher kleiner Abstellraum schafft praktischen Stauraum für persönliche Gegenstände.

Die Küche überzeugt durch ihre Funktionalität und lädt mit einem offenen Bereich dazu ein, Ihrer Kochleidenschaft freien Lauf zu lassen. Im Badezimmer erwartet Sie eine einladende Badewanne für entspannende Momente, während ein separates Gäste-WC zusätzlichen Komfort bietet.

Das großzügige Wohnzimmer mit Essbereich bildet den perfekten Rahmen für gemütliche Stunden mit Ihren Liebsten. Hochwertige 2-fach Kunststoff-Fenster sorgen in allen Räumen für eine angenehme Wohnatmosphäre, während der durchgehende Fliesenboden ein modernes und gepflegtes Ambiente schafft.

Die Wohnung befindet sich in der dritten Etage eines im Jahr 1997-1999 erbauten Mehrfamilienhauses und bietet einen Keller für zusätzlichen Lagerraum.

Für Ihren Pkw sind drei Stellplätze vorhanden: zwei in der Tiefgarage und einer im Freien.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt durch eine Gas-Zentralheizung.

Die Immobilie ist derzeit vermietet. Die jährliche Kaltmiete beträgt 9.240,- EUR.

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

Objektnummer: 24060001 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Ausstattung und Details

- \* großzügige 4-Zimmer-Wohnung
  - \* ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - \* Baujahr 1997 / Baufertigstellung 1999
  - \* Bad mit Badewanne
  - \* separates WC
  - \* Gasheizung
  - \* 2-fach Kunststoff-Fenster
  - \* Fliesen
  - \* gepflegter Zustand
  - \* 2 Tiefgaragen-Stellplätze
  - \* 1 Außen-Stellplatz
  - \* separater Kellerraum
  - \* Hausmeister und Hausverwaltung vorhanden
  - \* vermietet seit Dezember 2019 zu 700,-- € mtl. für die Wohnung + 70,-- € mtl. für Pkw-Stellplätze (Garage und Außen)
- Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen virtuellen 360-Grad-Rundgang durch die Wohnung, für einen weiteren ersten Eindruck.

**Objektnummer: 24060001 - 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.

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

Den Stadtteil 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 3.940 km<sup>2</sup> größten Naturpark Deutschlands - der Südschwarzwald als Naherholungsgebiet.

Eine sehr gute Infrastruktur sowie die Nähe zu den Nachbarländern Österreich, Schweiz und Frankreich bieten weitere Vorteile.

**Objektnummer: 24060001 - 78048 Villingen-Schwenningen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 82.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24060001 - 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)