

Villingen-Schwenningen

# Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus | top Zustand | solide Kapitalanlage in Villingen | voll vermietet

Objektnummer: 25060006.MFH



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

**KAUFPREIS: 760.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 299 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 729 m<sup>2</sup>**

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

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

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

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25060006.MFH</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>760.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 299 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>13</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>1995</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>7</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1954</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/-mitbenutzung</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 2 x Garage</b>		

Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	130.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.01.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	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



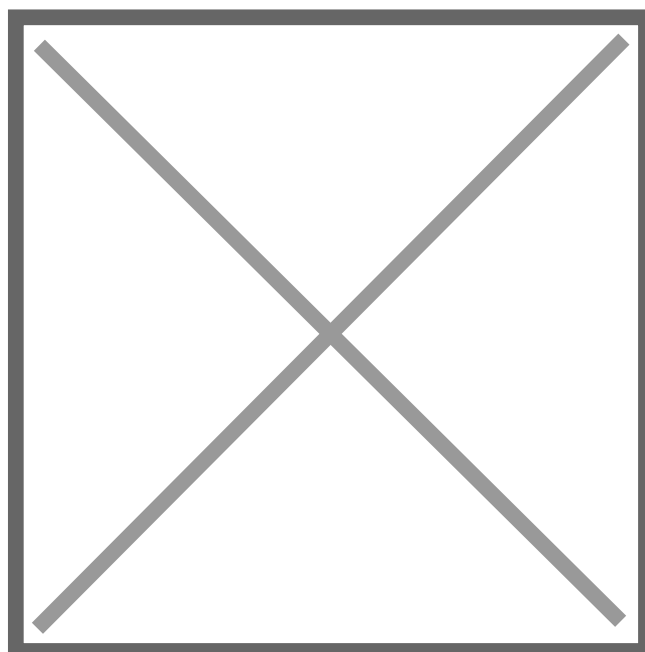
Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



**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)



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

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

## Ein erster Eindruck

**IHRE CHANCE** - Nur wenige Minuten zu Fuß zur Villingen 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 m<sup>2</sup>.

Die Wohnfläche verteilt sich auf helle und moderne 3,5-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss (ca. 87 m<sup>2</sup>) mit Hochparterre-Lage und im Obergeschoss (ca. 94 m<sup>2</sup>). 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.

Weiter befindet sich im Dachgeschoss eine ca. 73 m<sup>2</sup> 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 wurde in 2025 - 2026 komplett renoviert und modernisiert.

Des Weiteren besteht im Untergeschoss neben den typischen Kellerräumen eine 2,5-Zimmer-Einliegerwohnung mit ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 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 2.810,- € und setzt sich wie folgt zusammen:

Einliegerwohnung UG 370,- € (inkl. EBK)

Erdgeschoss 710,- € + Carport 30,- € = 740,- €

Obergeschoss 900,- € + 1 Garage 50,- € = 950,- €

Dachgeschoss 700,- € + 1 Garage 50,- € = 750,- €

Dies ergibt eine Jahres-Kaltmiete in Höhe von aktuell 33.720,- 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 zuletzt erfolgten Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen 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**
- \* **stets laufend instandgehalten, inkl. Erneuerungsanstrich des Holzgebälks außen sowie der Fenster und des Treppenhauses**
- \* **Treppenaufgang zum Dachgeschoss erneuert**
- \* **zuletzt wurde in 2025 - 2026 das Dachgeschoss hochwertig renoviert und modernisiert**
- \* **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**

**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 km<sup>2</sup> größten Naturpark Deutschlands - der Südschwarzwald als Naherholungsgebiet.

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

## **Sonstige Angaben**

**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](mailto:villingen.schwenningen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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