Donaueschingen

Großzügiges Mehrfamilienhaus mit Traumgarten – Teilvermietet, flexibel, Erdgeschoss sofort bezugsbereit

Objektnummer: 24060010

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 415.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 427 m^2

Objektnummer: 24060010 - 78166 Donaueschingen

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

Objektnummer: 24060010 - 78166 Donaueschingen

Auf einen Blick

Objektnummer	24060010
Wohnfläche	ca. 165 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	1928
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	415.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1995
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24060010 - 78166 Donaueschingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	24.09.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	225.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 24060010 - 78166 Donaueschingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24060010 - 78166 Donaueschingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24060010 - 78166 Donaueschingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24060010 - 78166 Donaueschingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24060010 - 78166 Donaueschingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24060010 - 78166 Donaueschingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24060010 - 78166 Donaueschingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24060010 - 78166 Donaueschingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24060010 - 78166 Donaueschingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24060010 - 78166 Donaueschingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24060010 - 78166 Donaueschingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24060010 - 78166 Donaueschingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24060010 - 78166 Donaueschingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24060010 - 78166 Donaueschingen

Die Immobilie

Objektnummer: 24060010 - 78166 Donaueschingen

Ein erster Eindruck

Dieses charmante und gepflegte Mehrfamilienhaus im Stil eines historischen Kaffeemühlenhauses besticht durch seinen besonderen Charakter und eine durchdachte Raumaufteilung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von insgesamt ca. 165 m², verteilt auf zwei getrennte Wohnungen, eignet sich dieses Haus ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung/Teilvermietung.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit seinem großzügigen Keller zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys und Freizeitaktivitäten. Besonders attraktiv ist der große Garten einer weitläufigen Grünfläche – ein wahres Paradies für Kinder oder ideal zum Entspannen im Freien.

Der praktische Windfang an der Haustür bietet einen stilvollen Empfangsbereich. Die elegante Echtholztreppe führt in die oberen Etagen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine leer stehende sonnige Hochparterre-Wohnung mit ca. 60 m² Wohnfläche, bestehend aus 2 Zimmern, einer hellen Einbauküche, einem Badezimmer sowie einem separaten WC. Diese Einheit bietet viel Raum und Komfort und eignet sich perfekt als eigenständige Wohnung oder zur Vermietung.

Die derzeit vermietete Maisonette-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss bietet auf ca. 105 m² Wohnfläche insgesamt 5 Zimmer, die sich ideal für eine Familie eignen. Im Obergeschoss befinden sich eine Einbauküche, ein Badezimmer mit separatem WC, zwei Zimmer und ein Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt. Im Dachgeschoss erwarten Sie drei weitere Zimmer sowie ein Bad mit Dusche – ideal als Rückzugsort oder für Kinderzimmer und Arbeitsbereiche. Die Kaltmiete hierfür beträgt derzeit 7.440,-- Euro p.a.

Die Immobilie wird mittels Gasheizung mit einer unterstützenden Solarthermieanlage beheizt, wodurch Sie von einer effizienten Energienutzung profitieren und eine angenehme Wohnatmosphäre genießen können.

Dieses wunderschöne Kaffeemühlenhaus vereint klassischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme - Ihr Team

VON POLL Immobilien VS

Objektnummer: 24060010 - 78166 Donaueschingen

Ausstattung und Details

* Baujahr ca. 1928
* Massivbauweise
* Gas-Solarthermie (BJ Wärmeerzeuger 1995)
* 2-fach Holz Isolierglasfenster
* Aufbau Dachgaupen 1983
* 2x Einbauküche
* aktuell als 2-Familienhaus genutzt
* Erdgeschoss leerstehend
* Wohnung im 1. + 2. Obergeschoss aktuell als Maisonette-Wohnung vermietet, Kaltmiete 7.440,-- € p.a.
* Einzelgarage vorhanden (BJ 1956)
* Haus frei nach Vereinbarung

Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch das Haus, für einen weiteren ersten Eindruck.

Objektnummer: 24060010 - 78166 Donaueschingen

Alles zum Standort

Das Wohnhaus liegt in der Nähe zu einer Bushaltestelle und ermöglicht somit eine bequeme Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Familien profitieren von der kurzen Entfernung zu Schulen und einem Kindergarten, was den Alltag erleichtert.

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: 24060010 - 78166 Donaueschingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 225.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24060010 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com