

Villingen-Schwenningen

# Very well-maintained multi-family house in top condition, a good investment opportunity in VS-Villingen

Property ID: 25060006.MFH



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

**PURCHASE PRICE: 760.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 299 m<sup>2</sup> • ROOMS: 13 • LAND AREA: 729 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25060006.MFH</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>760.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 299 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Multi-occupancy house / multi-family home</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>13</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>1995</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>7</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>4</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1954</b>	<b>Equipment</b>	<b>Garden / shared use</b>
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Car port, 2 x Garage</b>		

Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	130.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.01.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## The property



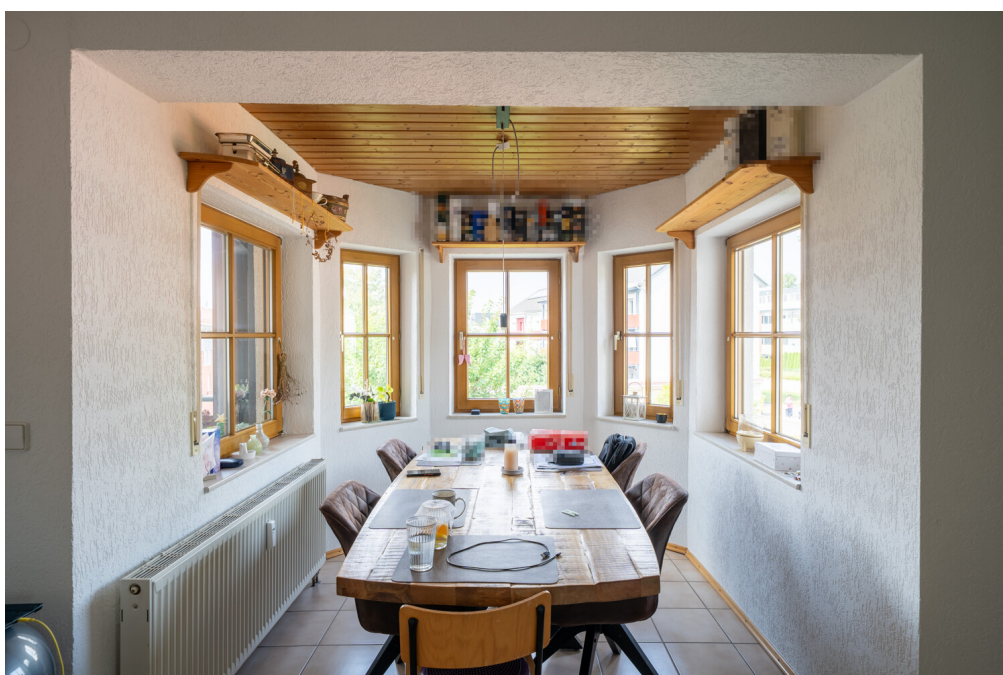
Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## The property



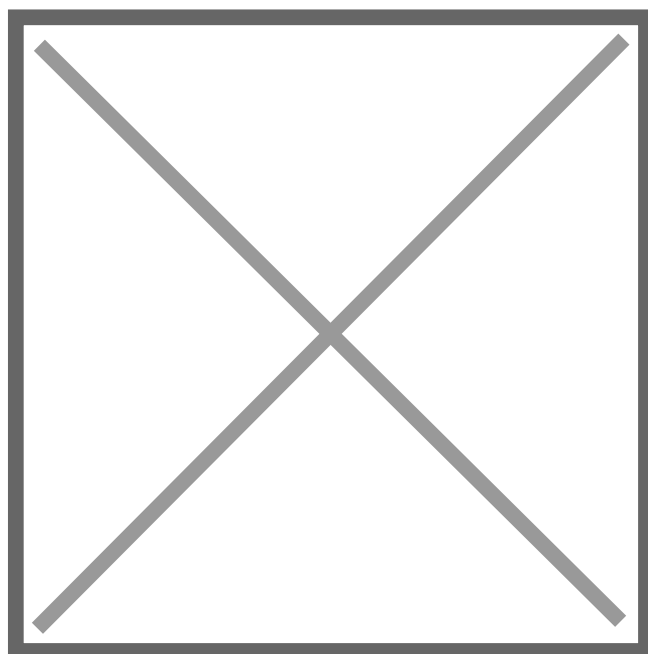
Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## The property



**VP 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)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

**Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen**

## A first impression

Just a few minutes' walk from Villingen's town center, you'll find this beautiful three-family house with a separate apartment. Originally built in 1954 as a two-family home, the house underwent a complete renovation between 1993 and 1994, including optimizing the living space and converting the attic. This resulted in the three-family house with a separate apartment in the basement, offering a total living area of approximately 299 m<sup>2</sup>. The living space is divided into bright and modern 3.5-room apartments on the raised ground floor and the upper floor. The layout features an open-plan living area with a spacious living room and a roomy, open-plan kitchen with an adjoining dining area in the bay window. Both apartments boast lovely southwest-facing balconies. The upper floor also offers the comfort of a heated conservatory, guaranteeing relaxation. Each apartment provides approximately 90 m<sup>2</sup> of living space. Furthermore, on the top floor, there is a 3.5-room apartment of approximately 72 m<sup>2</sup> with high ceilings, creating a very pleasant living environment. This apartment was added during the complete renovation in 1994/1995. An open-plan kitchen/living area offers ample space. The southwest-facing balcony, built on the bay window, with its panoramic views of Villingen, is a particular highlight of this apartment. This unit is currently undergoing complete renovation and modernization, including the installation of air conditioning in the bedroom (completion expected by the end of October 2025). In addition to the typical cellar rooms, the basement contains a 2.5-room self-contained apartment, also with an open-plan kitchen. Thanks to the basement's elevated position, this type of basement apartment also receives sufficient natural light, ensuring the tenant's comfort. The house is currently reliably rented to four tenants. The current monthly rent is €2,760 and is comprised as follows: Basement apartment €370 (incl. fitted kitchen), Ground floor €710 + carport €30 = €740, First floor €850 + 1 garage €50 = €900, Attic €700 + 1 garage €50 = €750 (from October 2025). This results in a current annual rent of €33,120. The gas central heating system was installed in 2016. The conservatory on the first floor and the attic apartment have underfloor heating in addition to the central heating. The windows were replaced with new wooden double-glazed windows in 1993/1994. The property has always been meticulously maintained. There is no deferred maintenance. Necessary repairs have always been carried out promptly. Thanks to the complete renovation, numerous extensions and conversions, and the current work in the attic, the house reflects its original construction year of 1993/1994 and thus represents a very attractive investment property in Villingen. A wooden shed at the rear of the building is available for residents to store bicycles. Parking is also provided for cars, with a double garage and a carport included. A front garden to the west and a lovely garden to the south, perfect for children to play in or simply relaxing, complete this exceptional property. If you are interested, we look forward to hearing from you – your VON POLL Real Estate Team in Villingen-Schwenningen and the surrounding area.

**Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen**

## All about the location

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.

**Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 130.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Property ID: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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