

## Blumberg

# NEW CONSTRUCTION - modern 3-room apartment in Blumberg - exclusive features - energy efficiency standard 55 EE

Property ID: 25060001.9



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

**PURCHASE PRICE: 435.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 88,6 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25060001.9 - 78176 Blumberg

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

Property ID: 25060001.9 - 78176 Blumberg

## At a glance

|                      |                                                                       |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25060001.9                                                            |
| Living Space         | ca. 88,6 m <sup>2</sup>                                               |
| Floor                | 2                                                                     |
| Rooms                | 3                                                                     |
| Bedrooms             | 2                                                                     |
| Bathrooms            | 1                                                                     |
| Year of construction | 2025                                                                  |
| Type of parking      | 1 x Car port, 19900<br>EUR (Sale), 1 x<br>Garage, 29900 EUR<br>(Sale) |

|                          |                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------|
| Purchase Price           | 435.000 EUR                               |
| Condition of<br>property | First occupancy                           |
| Construction<br>method   | Solid                                     |
| Equipment                | Guest WC, Garden /<br>shared use, Balcony |

Property ID: 25060001.9 - 78176 Blumberg

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Electricity        | Final Energy Demand                                  | 16.60 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 22.01.2035         | Energy efficiency class                              | A+                        |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 2025                      |

Property ID: 25060001.9 - 78176 Blumberg

## The property





Property ID: 25060001.9 - 78176 Blumberg

## The property



Property ID: 25060001.9 - 78176 Blumberg

## The property



Property ID: 25060001.9 - 78176 Blumberg

## The property





Property ID: 25060001.9 - 78176 Blumberg

## The property



Property ID: 25060001.9 - 78176 Blumberg

## The property

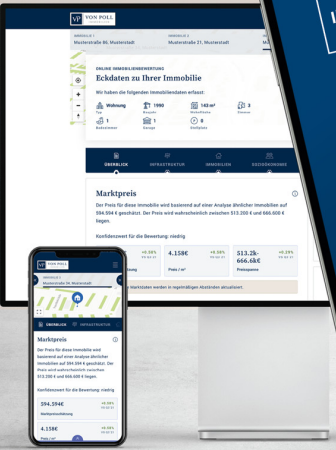




Property ID: 25060001.9 - 78176 Blumberg

## The property





**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)

Property ID: 25060001.9 - 78176 Blumberg

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**10.000 €**  
KÜCHENZUSCHUSS

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



Property ID: 25060001.9 - 78176 Blumberg

## The property



Property ID: 25060001.9 - 78176 Blumberg

## Floor plans

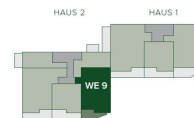
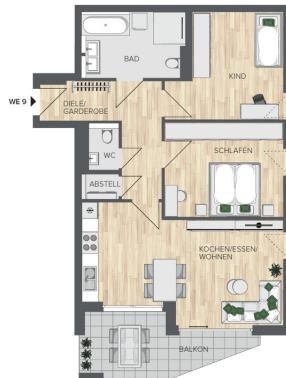
HAUS 2 | EBENE 2  
**WOHNUNG 9**  
3 Zimmer | ca. 89 m<sup>2</sup>



\*Für diese Wohnung ist die  
Installation einer Badewanne  
als Sonderwunsch möglich.

MASSSTAB 1:100  
Bei Ausdruck DIN A3  
0 1 2 3 4 5 m

Hinweis: Alle Illustrationen und Grundrisse sind unverbindlich. Sie können nicht enthaltene Möblierungen und Ausstattungsgegenstände zeigen. Grundrisse nicht maßstabsgetreu. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Ausstattung gemäß Baubeschreibung



ANSICHT SÜD



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25060001.9 - 78176 Blumberg

## A first impression

Are you looking for a comfortable and very modern apartment? With a balcony or terrace, a contemporary layout, and an open-plan living, dining, and kitchen area? Do you also desire the convenience of an elevator to all levels of the building and a carport or garage with the option of an electric vehicle charging station? - Then you've come to the right place! In Blumberg, very close to the Swiss border, an exclusive residential building with high-quality finishes has been constructed. The new building comprises a total of 17 apartments, distributed across two entrances, and offers singles, couples, and families a modern and energy-efficient home. Key features of this new apartment: \* Level 2 \* 3 rooms \* Approx. 89 sq m living space, with an approx. 11 sq m balcony \* Bathroom and separate WC. The heart of the apartment is the open-plan kitchen area, which flows seamlessly into the living and dining area. Floor-to-ceiling windows bathe the rooms in pleasant natural light. The windows are equipped with electric blinds made of aluminum slats, allowing you to flexibly regulate the amount of light entering the building. The sliding doors provide access to the southwest-facing balcony, which is paved with natural stone slabs and offers valuable outdoor space to enjoy fresh air and sunshine. The other rooms in the apartment are also bright and feature electric roller shutters. The modern bathroom is equipped with high-quality, large-format tiles and a low-profile shower tray. A glass shower enclosure provides added comfort. Underfloor heating ensures even and pleasant warmth throughout the apartment. The floor is laid with elegant real wood parquet, lending the room a natural sophistication. Another highlight of this property is its high energy efficiency standard (KfW 55 EE), achieved through the use of solar thermal energy and an air-source heat pump. An additional boiler is used during peak demand. This energy source not only reduces your carbon footprint but also the apartment's operating costs. The apartment is equipped with state-of-the-art technology and offers connections for broadband cable and fiber optics. Connections for wallboxes are also provided, enabling the charging of electric vehicles. The apartment's location offers excellent infrastructure with shopping facilities in the immediate vicinity, public transport connections, and leisure activities nearby. Overall, this new apartment offers not only a comfortable home but also the comfort and technical standards that meet modern and exclusive living requirements. Special offer: €10,000 kitchen subsidy from the developer – with a binding reservation agreement/notarized purchase contract for a condominium by December 31, 2025! Viewings are possible at any time by appointment. See for yourself the qualities of this attractive property! Your VON POLL Real Estate Team in Villingen-Schwenningen



Property ID: 25060001.9 - 78176 Blumberg

## Details of amenities

- \* bezugsfertig
  - \* Massivbauweise mit Betonwänden und Stahlbetondecken
  - \* KfW 55 EE Energiestandard
  - \* Solarthermie & Luftwärmepumpe mit Spitzenlastkessel
  - \* E-Ladestellplätze / Anschlussmöglichkeit Wallboxen
  - \* Fußbodenheizung
  - \* Bodentiefe Kunststoff-Isolierglasfenster
  - \* weitestgehend barrierefrei, mit schwellenarmer Duschwanne
  - \* barrierefreie Zugänge mit Aufzug zu allen Etagen
  - \* Elektrische Rollläden in Schlafräumen
  - \* Elektrische Jalousien mit Alu-Lamellen an Wohn- und Esszimmerfenstern
  - \* Breitbandkabel und Glasfaseranschluss
  - \* die Treppenhäuser und Balkone der Wohnanlagen sind mit satinierten Glasgeländern und Edelstahlhandläufen ausgestattet
  - \* exklusive Raumausstattung
  - \* geräumiger Zuschnitt
  - \* offener Wohn-Ess-Koch-Bereich
  - \* Echtholzparkett
  - \* Malervlies
  - \* zusätzlich erwerbbar:  
Garage mit integriertem Abstellraum (KP 19.000,-- Euro) oder Carport mit separatem Abstellraum im Haus 1 (KP 29.900,-- Euro)
  - \* elegant gestaltete Außenanlage
  - \* kleiner Spielplatz
  - \* überdachte Fahrradabstellplätze
  - \* Hausverwaltung und Hausmeister-Service vorhanden
- Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch eine Musterwohnung des Mehrfamilienhauses zur Verfügung.

Property ID: 25060001.9 - 78176 Blumberg

## All about the location

Blumberg ist eine Stadt mit über 10.000 Einwohnern, im Süden des Schwarzwald-Baar-Kreises, auf einer Höhe von 700 m.ü.M. am südwestlichen Rand der Schwäbischen Alb. Die Nachbarstadt im Norden ist Donaueschingen. Im Osten grenzt Blumberg an den Hegau mit der Festung Hohentwiel und die Stadt Singen im Landkreis Konstanz, im Süden an Schaffhausen am Rheinfall und südwestlich an den Landkreis Waldshut. Westlich der Stadt Blumberg gibt es nur eine kleine Verbindungsstraße nach Achdorf zur geologisch und touristisch attraktiven Wutachschlucht.

Die Stadt Blumberg ist auf ihrer Gemarkung umgeben von den Teilorten Achdorf, Epfenhofen, Fützen, Randen, Hondingen, Kommingen, Nordhalden, Riedböhringen und Riedöschingen.

Der Ortsteil Zollhaus ist der logistische Ausgangspunkt und nördliche Endebahnhof der Mittelstrecke der früheren strategischen Bahn, der heutigen Museumsstrecke „Sauschwänzlebahn“, die sich nach wie vor großer Beliebtheit erfreut und Touristen von nah und fern anzieht.

Blumberg ist eine Stadt mit einer interessanten Historie. Bereits im Mittelalter entstand oberhalb des Wutachtals die Burg Blumberg, die erheblich zur Siedlungsentwicklung beitrug. Um die Burg wuchs – wie in der mitteleuropäischen Entwicklung üblich – allmählich das sogenannte "Städtle". Im 30-jährigen Krieg wurde die Burg zerstört. In den 1950er Jahren siedelten sich in Blumberg Industriebetriebe an. Sie verhalfen der Stadt zur stetigen Weiterentwicklung.

Blumberg ist nicht nur eine Stadt mit einer aufregenden Geschichte – sie ist eine Stadt, die für Jung und Alt gleichermaßen viel zu bieten hat.

In der Kernstadt Blumberg, sowie in den Stadtteilen Fützen, Riedböhringen und Riedöschingen gibt es eine Grundschule. Für den weiteren schulischen Werdegang stehen in der Kernstadt die Realschule, Werkrealschule, sowie das sonderpädagogische Beratungszentrum zur Verfügung.

Bis nach Donaueschingen sind es mit dem Pkw etwa 20 Minuten, nach Villingen-Schwenningen etwa 30 Minuten und in die Schweiz (Schaffhausen) gelangen Sie ebenfalls in knapp 30 Minuten.

Property ID: 25060001.9 - 78176 Blumberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.1.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 16.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25060001.9 - 78176 Blumberg

## 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)