

Villingen-Schwenningen

## Exceptional and spacious living - maisonette above the rooftops of Villingen's city center

*Property ID: 25060005*



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

PURCHASE PRICE: 498.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5

Property ID: 25060005 - 78050 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: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen**

## At a glance

Property ID	25060005	Purchase Price	498.000 EUR
Living Space	ca. 185 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Modernisation / Refurbishment	2000
Rooms	3.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Sauna, Built-in kitchen

Property ID: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	137.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.07.2026	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## The property



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## The property



The image displays a laptop screen showing a real estate search interface with filters and a map, a smaller smartphone screen showing a similar interface, and a larger smartphone screen in the foreground. The large phone's screen has a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen". Below the speech bubble is a QR code.

**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: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen**

## A first impression

This exclusive maisonette apartment on the top floors of a well-maintained multi-family building offers approximately 185 m<sup>2</sup> of living space, providing an exceptional living experience in a prime downtown location in Villingen. Currently divided into 3.5 rooms, the apartment is ideal for couples and small families. The apartment boasts high-quality finishes and an open, spacious layout. On the first attic level, there are two rooms and an alcove offering ample space for a reading nook or office. A walk-in closet in one of the rooms and a separate storage room – complete with a washing machine connection – provide additional storage space. The light-filled living and dining room on the second attic level, featuring high-quality parquet flooring, forms the heart of the property. The open design creates an inviting atmosphere with plenty of room for personal expression. A highlight of the apartment is the spacious bathroom on the first attic level, complete with an integrated sauna – your own private wellness oasis within your own four walls. Another special feature is the dormer window on the top floor, which, thanks to its all-glass design, offers an exceptional, bright, and tranquil retreat. The apartment is easily accessible via a lift. In addition, you'll have access to a balcony with views over the rooftops of Villingen and a separate cellar storage room on the ground floor. The original year of construction is currently being verified. The last comprehensive modernization and subdivision of the multi-family building took place in 2000. The well-maintained apartment is heated by a gas central heating system. The windows are double-glazed, with muntins. The central location provides direct access to a variety of shops, as well as various cultural events, festivals, and urban amenities in this historic city – short distances and authentic city life included. A garage parking space for your car can be rented on Bärengasse (near the apartment). If you are interested, please contact us. We would be happy to arrange a viewing appointment for you. Your VON POLL REAL ESTATE team Villingen-Schwenningen

Property ID: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Details of amenities

- \* Modernisiert / BJ laut Energieausweis 2000
- \* Maisonette-Wohnung
- \* Denkmalschutz
- \* Isolierglas-Kunststofffenster
- \* Gas-Zentralheizung, BJ 2000
- \* Höhe mtl. Hausgeld lt. Wirtschaftsplan 2025:  
gesamt 630,-- Euro, davon sind rd. 540,-- Euro allgemeines Hausgeld und ein Anteil von  
rd. 90,-- Euro die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage  
(Hinweis bei Vermietung: rd. Euro 580,-- sind umlagefähige Kosten)
- \* bezugsfrei nach Vereinbarung
- \* Hausmeisterservice und Hausverwaltung vorhanden
- \* Garagen-Stellplatz für Ihr Auto - kann in der Bärengasse (nahe der Wohnung)  
angemietet werden.  
Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch die Wohnung,  
für einen weiteren ersten Eindruck.

**Property ID: 25060005 - 78050 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.

Diese Immobilie befindet sich im Herzen der historischen Altstadt Villingen. Die Fußgängerzone liegt direkt vor der Haustüre und dennoch liegt die Wohnung ruhig über den Dächern der Villinger Innenstadt.

Villingen bietet alles, was das Herz begehrte. 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 direkter 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: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 137.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25060005 - 78050 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)