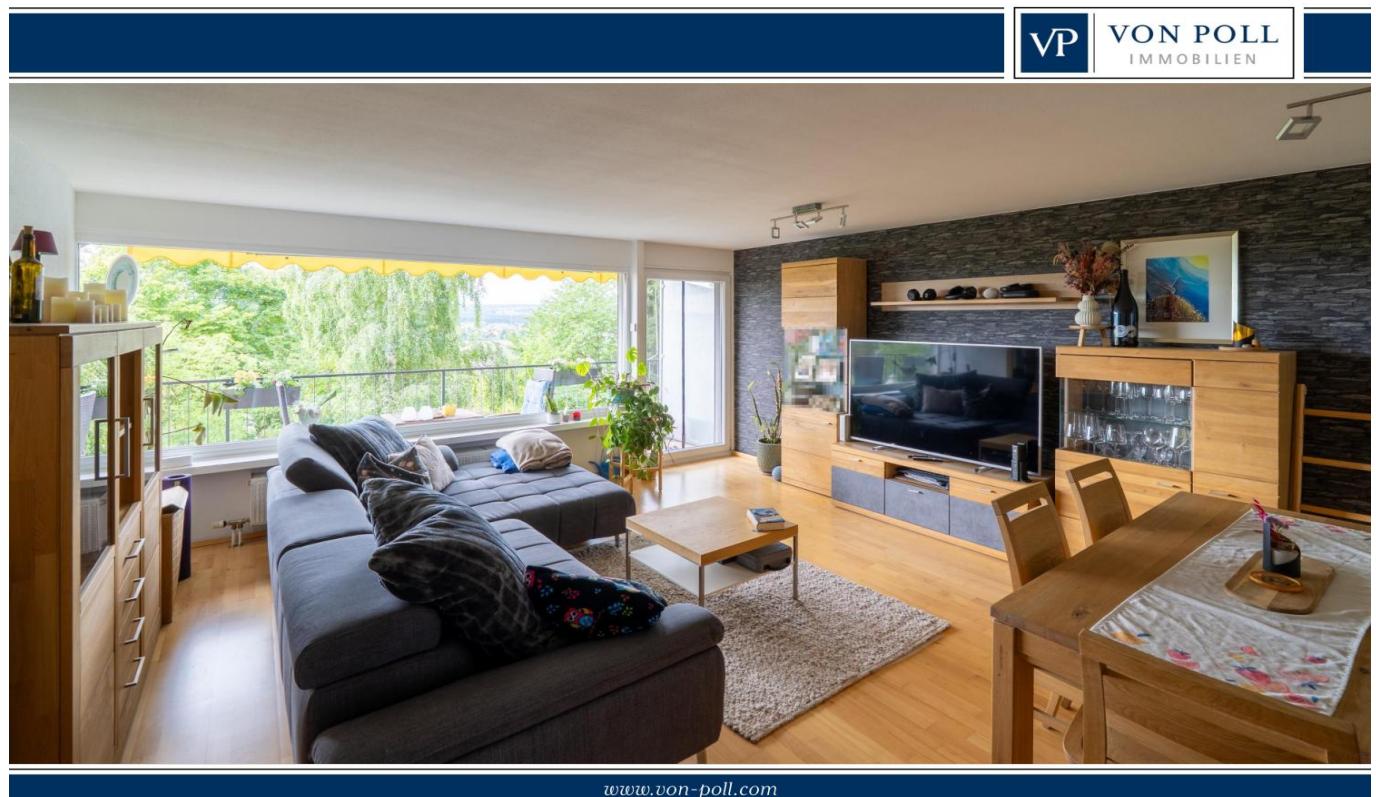


Villingen-Schwenningen

# Modernized, spacious 4-room apartment in VS-Marbach - with charm and panoramic views from the balcony

*Property ID: 25060010*



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

PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25060010 - 78052 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: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen**

## At a glance

Property ID	25060010	Purchase Price	280.000 EUR
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1974		

Property ID: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	115.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.02.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## The property



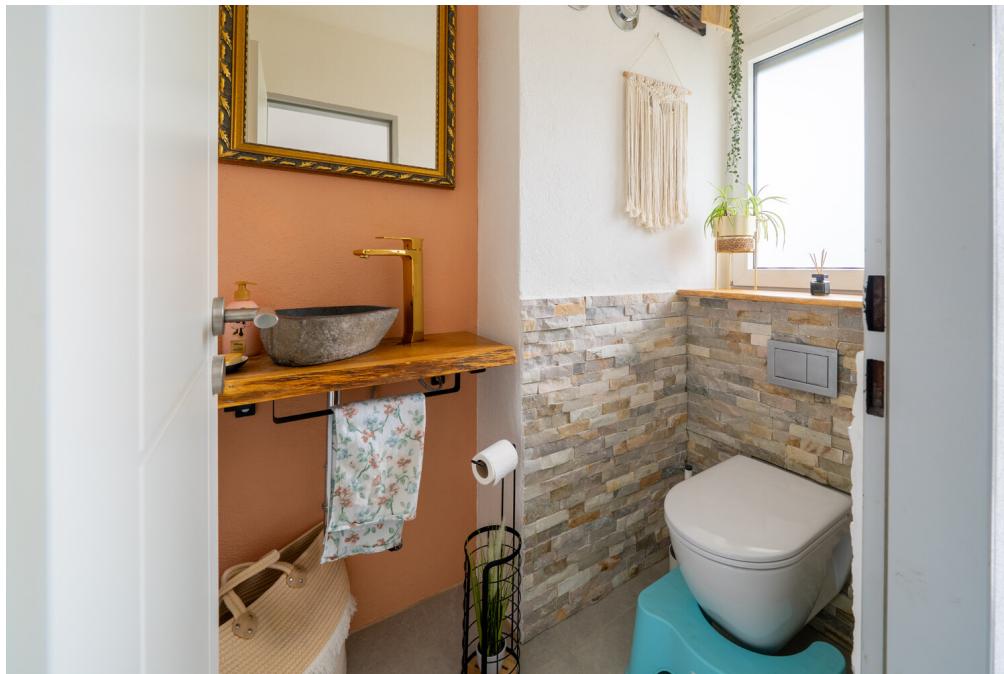
Property ID: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## The property



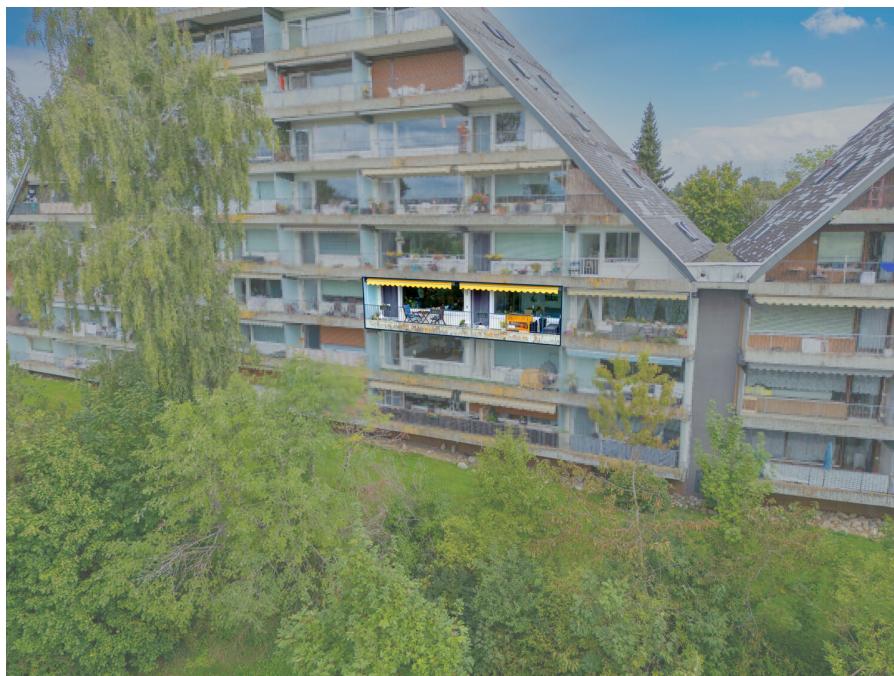
Property ID: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## The property



Property ID: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## The property



**Property ID: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen**

## A first impression

Located in the desirable Marbach district of Villingen, this well-maintained 4-room apartment offers approximately 110 m<sup>2</sup> of living space on the second floor of a charming residential complex built in 1974. The property boasts a well-designed layout, numerous modernizations, and additional features that ensure comfortable living. The apartment is easily accessible by elevator. The heart of the apartment is the spacious living and dining room with an adjoining open-plan kitchenette. Large windows and access to a balcony provide ample natural light and a welcoming atmosphere. The balcony offers wonderful panoramic views to the southwest and invites you to enjoy relaxing evenings outdoors. The modern fitted kitchen, installed in 2023, features plenty of storage and workspace. The fixtures and fittings are of high quality. A generously sized bedroom and two further rooms provide enough space for you and your children, guests, or for use as a home office. The bathroom offers an inviting bathtub for relaxing moments as well as a shower, while a separate guest toilet provides added convenience. The apartment features double-glazed, insulated windows, some even with triple glazing. The property underwent extensive renovations in 2019, which is clearly reflected in its well-maintained appearance. Heating is provided by a gas central heating system. A separate cellar compartment is available, offering additional storage space. Ample parking is available in front of the building for residents and guests. The apartment complex is managed by a caretaker service and property management company, ensuring upkeep and order – a benefit that provides added convenience and peace of mind. The apartment is available for occupancy by arrangement and is ideal for couples or families seeking a well-maintained property in a desirable location. See for yourself the advantages of this modern apartment by scheduling a viewing. We look forward to hearing from you and are happy to provide further information. Your VON POLL Real Estate Team in Villingen-Schwenningen

Property ID: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## Details of amenities

- \* Lage im 2. Obergeschoss einer besonderen Wohnanlage
- \* Baujahr 1974
- \* großzügige 4-Zimmer-Wohnung
- \* Bad mit Badewanne und Dusche
- \* separates WC
- \* Gas-Zentralheizung
- \* 2-fach Kunststoff-Isolierglasfenster + teilweise 3-fach-Isolierglas
- \* umfangreich renoviert in den Jahren 2019 bis zuletzt 2023:
  - Renovierung allgemein
  - Verschalung von Innenwänden im Wohnbereich
  - elektrische Rollläden
  - Bad modernisiert
  - teils neue Fenster
  - Erneuerung der Markise
  - neue Einbauküche
- \* Aufzug vorhanden
- \* separater Kellerraum
- \* Pkw-Freiplätze vor dem Haus
- \* Hausmeister und Hausverwaltung vorhanden
- \* bezugsfrei nach Vereinbarung

Für einen ersten Eindruck steht Ihnen auf Anfrage gerne ein virtueller 360-Grad-Rundgang zur Verfügung – entdecken Sie die Räumlichkeiten bequem von zu Hause aus.

**Property ID: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen**

## All about the location

Marbach ist ein idyllischer Teilort von Villingen-Schwenningen und liegt inmitten der schönen Landschaft des Schwarzwald-Baar-Kreises. Der Ort bietet eine ruhige und familienfreundliche Wohnlage mit dörflichem Charme und guter Anbindung an die Kernstadt Villingen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in den nahegelegenen Stadtteilen. Durch die Nähe zur Natur bietet Marbach zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Erholung im Grünen – kombiniert mit der schnellen Erreichbarkeit der Stadtzentren von Villingen und Schwenningen.

Die attraktive Kulturstadt Villingen-Schwenningen stellt mit seinen rund 86.000 Einwohnern 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.

Die Nahe gelegene Innenstadt Villingen bietet alles, was das Herz begehrts. 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: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.2.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 115.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25060010 - 78052 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)