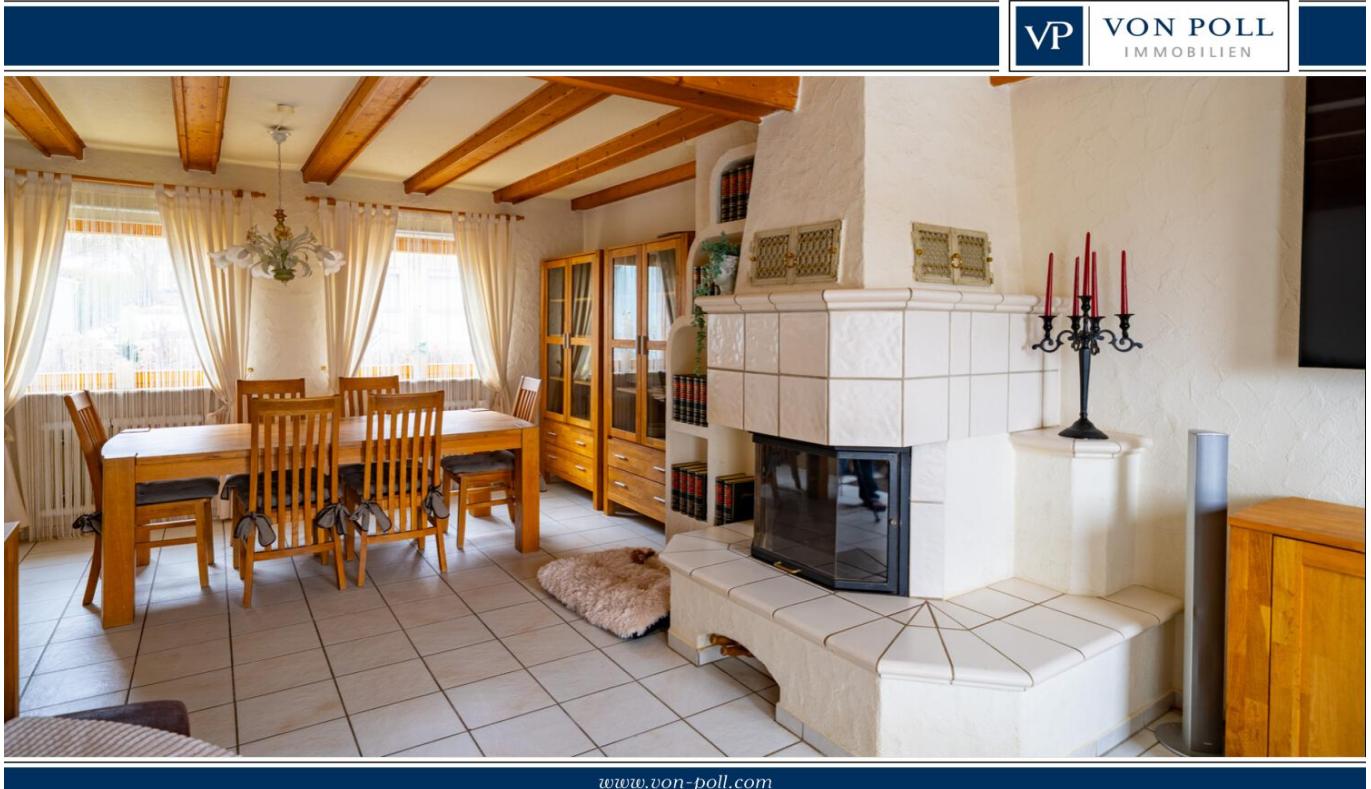


Blumberg

# Platz für Familie & Ideen: Doppelhaushälfte in Blumberg mit großem Garten

*Property ID: 26060001*



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

**PURCHASE PRICE: 290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 473 m<sup>2</sup>**

Property ID: 26060001 - 78176 Blumberg

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

Property ID: 26060001 - 78176 Blumberg

## At a glance

Property ID	26060001	Purchase Price	290.000 EUR
Living Space	ca. 106 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1990
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1953		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26060001 - 78176 Blumberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Oil
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 26060001 - 78176 Blumberg

## The property



Property ID: 26060001 - 78176 Blumberg

## The property



Property ID: 26060001 - 78176 Blumberg

## The property



Property ID: 26060001 - 78176 Blumberg

## The property



Property ID: 26060001 - 78176 Blumberg

## The property



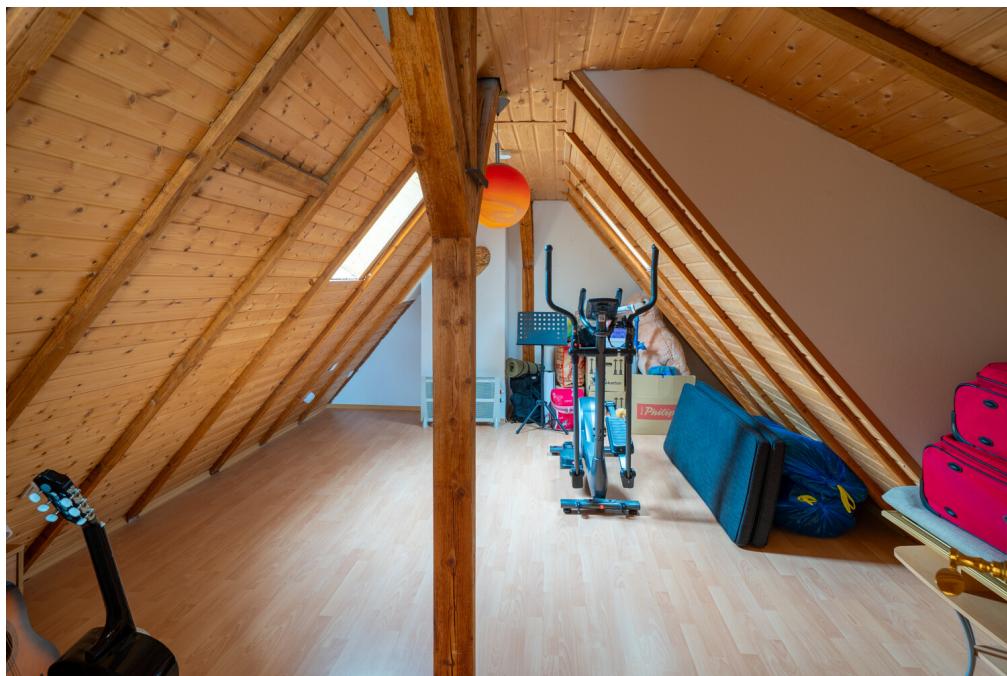
Property ID: 26060001 - 78176 Blumberg

## The property



Property ID: 26060001 - 78176 Blumberg

## The property



Property ID: 26060001 - 78176 Blumberg

## The property



Property ID: 26060001 - 78176 Blumberg

## The property



Property ID: 26060001 - 78176 Blumberg

## A first impression

Stilvoll zurückhaltend und mit viel Raum für persönliche Entfaltung präsentiert sich diese Doppelhaushälfte in Blumberg als ein Zuhause mit Substanz und Zukunft. Die ruhige und zugleich zentrale Lage verbindet angenehmes Wohnen mit kurzen Wegen und schafft ideale

Voraussetzungen für nachhaltige Lebensqualität.

Die Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup>, verteilt auf 5 Zimmer, eröffnet ein flexibles Raumangebot für Familien und alle, die Wert auf Großzügigkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige Fensterflächen, ein offener Kamin sowie der direkte Zugang zur Terrasse schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und laden zu entspannten Stunden im eigenen Zuhause ein.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten, der dem Reihenhaus ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und Freiraum verleiht. Ob als grüne Rückzugsoase, familienfreundlicher Außenbereich oder Ort für individuelle Gestaltungsideen – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten. Terrasse, Garage, Gerätehäuschen sowie zwei Stellplätze im Hof runden das Außenangebot ab und unterstreichen den hohen Nutzwert der Immobilie.

Das Dachgeschoss beherbergt den privaten Rückzugsbereich mit drei Zimmern und einem großzügigen Badezimmer. Der gedämmte und ausgebauten Dachboden mit teilweise wohnlicher Holzverkleidung bietet zusätzliche Nutzungsoptionen, etwa als Homeoffice, Atelier oder Hobbyraum. Im Untergeschoss stehen ein weiteres Bad, zwei Kellerräume sowie Heizungs- und Öltankraum zur Verfügung.

Das massiv gebaute Haus wurde 1953 fertiggestellt, das Treppenhaus 1990 erweitert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Parkett- und Fliesenböden, zweifach verglaste Holz-Isolierglasfenster, eine Öl-Zentralheizung sowie eine Einbauküche bilden eine solide Basis für individuelles Wohnen.

Eine Immobilie mit Charakter, Entwicklungspotenzial und einem selten großzügigen Garten – ideal für alle, die ruhiges Wohnen, eine zentrale Lage und langfristige



VON POLL  
REAL ESTATE

Perspektiven miteinander verbinden möchten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, für weiter Informationen.

Ihr VON POLL Immobilien Team in Villingen-Schwenningen

Property ID: 26060001 - 78176 Blumberg

## Details of amenities

- \* Baujahr Fertigstellung 1953
  - \* Umbau und Anbau Treppenhaus 1990
  - \* Massivbauweise
  - \* ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 5 Zimmer verteilt
  - \* Öl-Zentralheizung
  - \* Holz-Isolierglasfenster
  - \* Bodenbeläge: Parkett, Fliesen
  - \* Einbauküche
  - \* offener Wohn- und Essbereich
  - \* gepflegter Zustand
  - \* großes Grundstück mit 473?m<sup>2</sup> Fläche
  - \* Terrasse im Garten
  - \* Garagen- und Gerätehäuschen für Stauraum oder Freizeitnutzung
  - \* Platz für 2 Fahrzeuge auf dem Hof neben dem Haus
  - \* Bezugsfrei nach Absprache
- Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch das Haus, für einen weiteren ersten Eindruck.

**Property ID: 26060001 - 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 Teilen Achdorf, Epfenhofen, Fützen, Randen, Hodingen, Kommingen, Nordhalden, Riedböhingen 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, Riedböhingen 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: 26060001 - 78176 Blumberg**

## Other information

**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: 26060001 - 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)