

Villingen-Schwenningen

Casa multifamiliar muy bien mantenida en óptimas condiciones, una buena oportunidad de inversión en VS-Villingen.

Número de propiedad: 25060006.MFH



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 760.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 299 m² • HABITACIONES: 13 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 729 m²

Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

De un vistazo

Número de propiedad	25060006.MFH
Superficie habitable	ca. 299 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	13
Dormitorios	7
Baños	4
Año de construcción	1954
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Garaje

Precio de compra	760.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1995
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	130.70 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	23.01.2034	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad




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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Una primera impresión

A solo unos minutos a pie del centro de Villingen, encontrará esta hermosa casa de tres familias con un apartamento independiente. Originalmente construida en 1954 como vivienda bifamiliar, la casa fue completamente renovada entre 1993 y 1994, incluyendo la optimización del espacio habitable y la conversión del ático. Esto dio como resultado esta casa de tres familias con un apartamento independiente en el sótano, con una superficie habitable total de aproximadamente 299 m². La vivienda se divide en luminosos y modernos apartamentos de 3,5 habitaciones en la planta baja y la planta superior. La distribución incluye una sala de estar diáfana con un amplio salón y una espaciosa cocina americana con un comedor contiguo en el ventanal. Ambos apartamentos cuentan con hermosos balcones orientados al suroeste. La planta superior también ofrece la comodidad de un invernadero climatizado, ideal para relajarse. Cada apartamento tiene aproximadamente 90 m² de espacio habitable. Además, en la planta superior, se encuentra un apartamento de 3,5 habitaciones de aproximadamente 72 m² con techos altos, lo que crea un ambiente muy agradable. Este apartamento se añadió durante la reforma integral de 1994/1995. La cocina-sala de estar de planta abierta ofrece amplio espacio. El balcón orientado al suroeste, construido sobre el ventanal, con vistas panorámicas a Villingen, es un punto culminante de este apartamento. Esta unidad se encuentra actualmente en proceso de reforma y modernización integral, incluyendo la instalación de aire acondicionado en el dormitorio (finalización prevista para finales de octubre de 2025). Además de las típicas habitaciones del sótano, el sótano alberga un apartamento independiente de 2,5 habitaciones, también con cocina abierta. Gracias a la posición elevada del sótano, este tipo de apartamento también recibe suficiente luz natural, lo que garantiza la comodidad del inquilino. La casa se alquila actualmente a cuatro inquilinos. El alquiler mensual actual es de 2.760 € y se distribuye de la siguiente manera: Apartamento en sótano: 370 € (incl. cocina equipada), Planta baja: 710 € + cochera: 30 € = 740 €, Primera planta: 850 € + 1 garaje: 50 € = 900 €, Ático: 700 € + 1 garaje: 50 € = 750 € (a partir de octubre de 2025). Esto resulta en un alquiler anual actual de 33.120 €. La calefacción central de gas se instaló en 2016. El invernadero de la primera planta y el ático cuentan con calefacción por suelo radiante, además de la calefacción central. Las ventanas se cambiaron por nuevas ventanas de madera con doble acristalamiento en 1993/1994. La propiedad siempre ha sido meticulosamente mantenida. No hay mantenimiento diferido. Las reparaciones necesarias siempre se han realizado con prontitud. Gracias a la renovación completa, las numerosas ampliaciones y reformas, y las obras actuales en el ático, la casa conserva su año de construcción original (1993/1994) y, por lo tanto, representa una inversión muy atractiva en Villingen. Un cobertizo de madera en la parte trasera del edificio permite a los residentes guardar bicicletas. También dispone de aparcamiento para coches, con garaje doble y cochera. Un jardín delantero al oeste y un precioso jardín al sur, perfecto para que los niños jueguen o simplemente se relajen,



completan esta excepcional propiedad. Si está interesado, esperamos su contacto: su equipo inmobiliario de VON POLL en Villingen-Schwenningen y alrededores.

Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Detalles de los servicios

- * **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.**

Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Todo sobre la ubicación

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 km² größten Naturpark Deutschlands - der Südschwarzwald als Naherholungsgebiet.

Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 130.70 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nadja Kiefer

Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen

Tel.: +49 7721 - 99 79 940

E-Mail: villingen.schwenningen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com