

Villingen-Schwenningen

## Apartamento de 4 habitaciones espacioso y modernizado en VS-Marbach, con encanto y vistas panorámicas desde el balcón.

Número de propiedad: 25060010



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

PRECIO DE COMPRA: 280.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25060010 - 78052 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: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## De un vistazo

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Número de propiedad  | 25060010   |
| Superficie habitable | ca. 110 m² |
| Piso                 | 2          |
| Habitaciones         | 4          |
| Dormitorios          | 2          |
| Baños                | 1          |
| Año de construcción  | 1974       |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Precio de compra               | 280.000 EUR   |
| Piso                           | Piso  |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023  |
| Estado de la propiedad         | cuidado   |
| Método de construcción         | Sólido  |
| Características                | WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón                               |

Número de propiedad: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 25.02.2029          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|   |                        |
|---|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 115.80 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1974                   |

Número de propiedad: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## La propiedad





Número de propiedad: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## La propiedad



Número de propiedad: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## La propiedad





Número de propiedad: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## La propiedad





Número de propiedad: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## La propiedad



Número de propiedad: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## La propiedad





Número de propiedad: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## La propiedad





Número de propiedad: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## Una primera impresión

Ubicado en el codiciado barrio de Marbach en Villingen, este impecable apartamento de 4 habitaciones ofrece aproximadamente 110 m<sup>2</sup> de espacio habitable en la segunda planta de un encantador complejo residencial construido en 1974. La propiedad presume de una distribución impecable, numerosas modernizaciones y características adicionales que garantizan una estancia confortable. El apartamento es fácilmente accesible en ascensor. El corazón del apartamento es el espacioso salón-comedor con una cocina americana contigua. Los amplios ventanales y el acceso a un balcón proporcionan abundante luz natural y un ambiente acogedor. El balcón ofrece maravillosas vistas panorámicas al suroeste e invita a disfrutar de relajantes tardes al aire libre. La moderna cocina equipada, instalada en 2023, cuenta con amplio espacio de almacenamiento y trabajo. Los accesorios son de alta calidad. Un dormitorio de generosas dimensiones y dos habitaciones más ofrecen suficiente espacio para usted, sus hijos, invitados o para usar como despacho. El baño ofrece una atractiva bañera para momentos de relax, además de ducha, mientras que un aseo de invitados independiente ofrece mayor comodidad. El apartamento cuenta con ventanas de doble acristalamiento y aislamiento, algunas incluso con triple acristalamiento. La propiedad fue objeto de una amplia renovación en 2019, lo que se refleja claramente en su impecable estado de conservación. La calefacción es central de gas. Dispone de un sótano independiente que ofrece espacio de almacenamiento adicional. Hay un amplio aparcamiento frente al edificio para residentes e invitados. El complejo de apartamentos está gestionado por un servicio de conserjería y una empresa de administración de propiedades, lo que garantiza el mantenimiento y el orden, una ventaja que proporciona mayor comodidad y tranquilidad. El apartamento se puede ocupar previa solicitud y es ideal para parejas o familias que buscan una propiedad bien cuidada en una ubicación privilegiada. Compruebe usted mismo las ventajas de este moderno apartamento programando una visita. Esperamos su contacto y estaremos encantados de proporcionarle más información. Su equipo inmobiliario de VON POLL en Villingen-Schwenningen.

Número de propiedad: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## Detalles de los servicios

- \* 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.

Número de propiedad: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## Todo sobre la ubicación

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 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 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.



Número de propiedad: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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](mailto:villingen.schwenningen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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