

Villingen-Schwenningen

Immeuble de rapport en excellent état, très bien entretenu, une belle opportunité d'investissement à VS-Villingen

CODE DU BIEN: 25060006.MFH



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 760.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 299 m² • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 729 m²

CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25060006.MFH
Surface habitable	ca. 299 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	13
Chambres à coucher	7
Salles de bains	4
Année de construction	1954
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	760.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1995
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.01.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	130.70 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1994

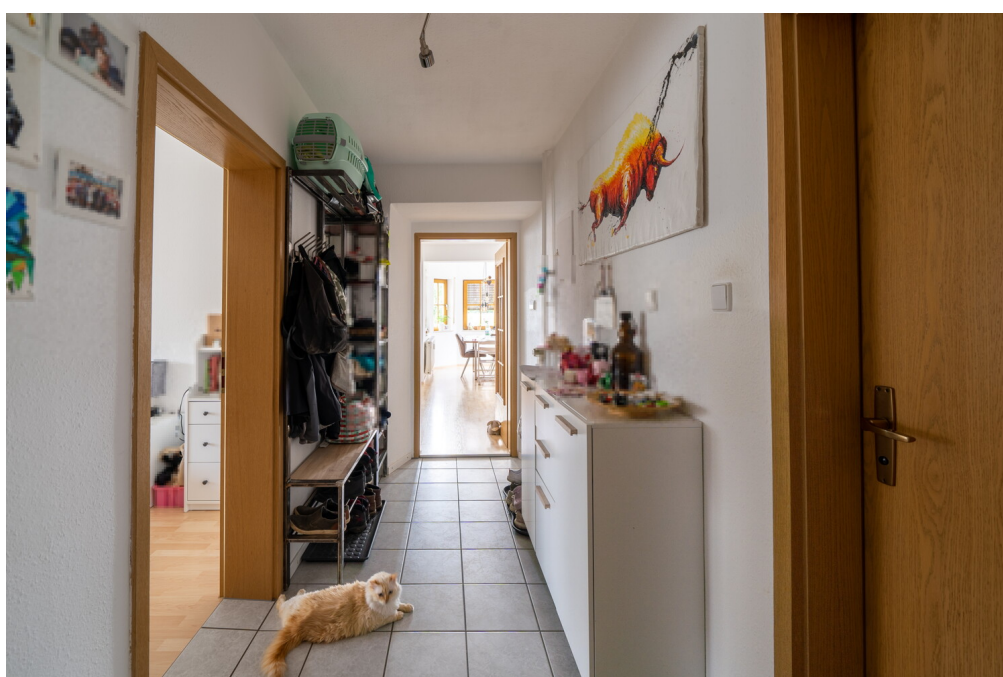
CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propriété



CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propriété



CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propriété



CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propriété



CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propriété



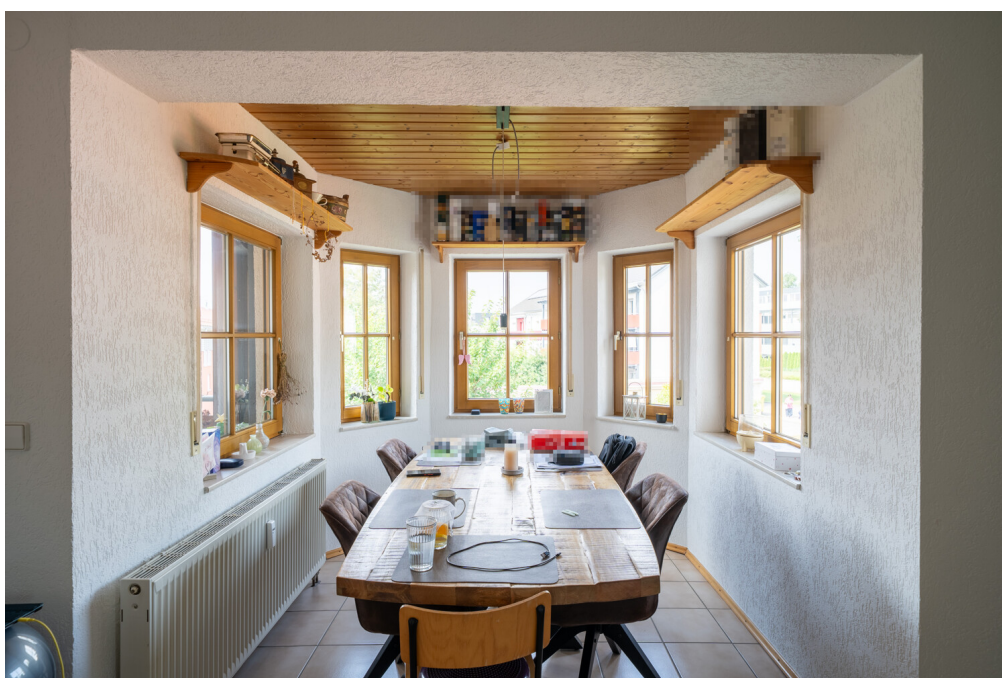
CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propriété



CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propriété



CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propriété



CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propriété



CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propriété



CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propriété



CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propriété



CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propriété



CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propriété



CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propriété



CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propriété



CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propriété



CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propriété



CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propriété



CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propriété



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



VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Une première impression

À quelques minutes à pied du centre-ville de Villingen, découvrez cette magnifique maison de trois logements avec un appartement indépendant. Construite initialement en 1954 comme maison bifamiliale, elle a fait l'objet d'une rénovation complète entre 1993 et 1994, avec notamment l'optimisation de l'espace et l'aménagement des combles. Il en résulte une maison de trois logements avec un appartement indépendant au sous-sol, offrant une surface habitable totale d'environ 299 m². L'espace de vie se compose de deux appartements lumineux et modernes de 3,5 pièces, situés au rez-de-chaussée surélevé et à l'étage. Chaque appartement dispose d'une pièce de vie ouverte comprenant un salon spacieux et une cuisine américaine avec coin repas attenant dans une baie vitrée. Les deux appartements bénéficient de jolis balcons exposés sud-ouest. L'étage offre également le confort d'une véranda chauffée, synonyme de détente. Chaque appartement offre environ 90 m² de surface habitable. De plus, au dernier étage, se trouve un appartement de 3,5 pièces d'environ 72 m² avec de hauts plafonds, offrant un cadre de vie très agréable. Cet appartement a été ajouté lors de la rénovation complète de 1994/1995. Une cuisine ouverte sur le séjour offre un espace généreux. Le balcon exposé sud-ouest, aménagé dans l'oriel, avec sa vue panoramique sur Villingen, est un atout majeur de cet appartement. Ce logement fait actuellement l'objet d'une rénovation et d'une modernisation complètes, incluant l'installation de la climatisation dans la chambre (fin des travaux prévue pour fin octobre 2025). Outre les pièces typiques en cave, le sous-sol abrite un appartement indépendant de 2,5 pièces, également doté d'une cuisine ouverte. Grâce à sa position surélevée, ce type d'appartement bénéficie d'une luminosité naturelle optimale, garantissant le confort des occupants. La maison est actuellement louée à quatre locataires. Le loyer mensuel actuel est de 2 760 € et se décompose comme suit : appartement en sous-sol (370 €, cuisine équipée incluse), rez-de-chaussée (710 € + abri voiture 30 € = 740 €), premier étage (850 € + garage 50 € = 900 €), combles aménagés (700 € + garage 50 € = 750 € à partir d'octobre 2025). Le loyer annuel s'élève donc à 33 120 €. Le chauffage central au gaz a été installé en 2016. La véranda au premier étage et les combles aménagés bénéficient d'un chauffage au sol en complément du chauffage central. Les fenêtres ont été remplacées par des fenêtres à double vitrage en bois neuves en 1993/1994. Le bien a toujours été entretenu avec le plus grand soin. Aucun travaux d'entretien n'est à prévoir. Les réparations nécessaires ont toujours été effectuées rapidement. Grâce à une rénovation complète, de nombreuses extensions et transformations, ainsi qu'aux travaux en cours dans les combles, cette maison a conservé tout son charme d'origine (construction 1993/1994) et représente ainsi un investissement très attractif à Villingen. Un abri en bois à l'arrière permet aux résidents de ranger leurs vélos. Un garage double et un carport sont également inclus. Un jardin à l'ouest et un charmant jardin au sud, idéal pour les jeux d'enfants ou simplement pour se détendre, complètent ce bien d'exception. Si vous êtes intéressé(e), n'hésitez pas à nous contacter : l'équipe VON POLL

Immobilier à Villingen-Schwenningen et ses environs.

CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Détails des commodités

- * 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.

CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nadja Kiefer

Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen

Tel.: +49 7721 - 99 79 940

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com