

Villingen-Schwenningen

## Maison unique à VS-Villingen - 4 pièces, proche du centre-ville et pleine de charme

CODE DU BIEN: 25060002



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

PRIX D'ACHAT: 225.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133,79 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 25060002 - 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: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen**

## En un coup d'œil

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>25060002</b>                      |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 133,79 m²</b>                 |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>à deux versants</b>               |
| <b>Pièces</b>                 | <b>4</b>                             |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>3</b>                             |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>2</b>                             |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1949</b>                          |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>4 x surface libre, 1 x Garage</b> |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>225.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison individuelle</b>                                                       |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2015</b>                                                                      |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                                  |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Cheminée</b>                                            |

**CODE DU BIEN: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel lourd    |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 27.05.2034           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 189.60 kWh/m²a         |
| Classement énergétique                                      | F                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1949                   |

CODE DU BIEN: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060002 - 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](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## La propriété



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODE DU BIEN: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen**

## Une première impression

À vendre : une charmante maison idéalement située au cœur de Villingen. Construite en 1949, elle a été entièrement modernisée et rénovée en 1998, puis en 2013 et 2015. Cette maison, donnant sur une cour arrière, offre un cadre de vie exceptionnel pour vous et votre famille. La propriété comprend une quote-part de la parcelle et le droit exclusif d'utiliser votre propre appartement. L'immeuble collectif, situé à l'avant de la propriété, côté rue, fait partie intégrante de la copropriété. La maison offre quatre pièces réparties sur environ 126 m<sup>2</sup> de surface habitable, sur deux niveaux. Au rez-de-chaussée, deux chambres, une salle de bains et des toilettes séparées offrent un espace de vie confortable. L'étage supérieur propose un espace de vie chaleureux, idéal pour se détendre et profiter du plein air. Il comprend une chambre, une salle de bains avec douche et WC, ainsi qu'un séjour ouvert et confortable avec une cuisine spacieuse. Un poêle à bois assure une agréable chaleur intérieure par temps froid. L'espace de vie est complété par une terrasse sur le toit, surplombant le garage privatif. La terrasse sur le toit actuelle sera bientôt démolie, la toiture du garage nécessitant une rénovation. Une fois les travaux terminés, le futur propriétaire pourra réaménager la terrasse selon ses envies. La maison est chauffée par un système de chauffage central au gaz. Les fenêtres sont à double vitrage et à ossature bois. Un grand parking est prévu pour votre véhicule et ceux de vos proches. Un garage est attenant à la maison, et des places de parking extérieures supplémentaires sont disponibles dans la cour, juste devant la propriété. La maison est disponible immédiatement. Son atout majeur est son emplacement central à Villingen. La gare de Villingen est à deux pas, et le centre-ville à quelques minutes à pied. Si ce bien exceptionnel vous intéresse, nous serions ravis de vous le faire visiter. Nous pouvons organiser une visite sur rendez-vous. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour programmer une visite. L'équipe VON POLL Immobilier Villingen-Schwenningen

**CODE DU BIEN: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen**

## Détails des commodités

- \* Wohngebäude "Hinterhaus"
- \* Besonderheit: Teil einer Eigentümergemeinschaft bestehend aus Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus im vorderen Bereich des Gesamtgrundstücks und dieser Immobilie auf dem Hinterhof
- \* verwaltet durch eine Hausverwaltung
- \* Baujahr 1949
- \* modernisiert und renoviert umfassend in 1998, zuletzt 2015
- \* Dachsanierung 2013
- \* Massivbauweise
- \* Holzfenster, Isolierglas
- \* Gas-Zentralheizung, Kessel BJ 2015
- \* Kaminofen im Wohnzimmer
- \* Dachterrasse (befindet sich derzeit im Rückbau wegen notwendiger Garagendachsanierung)
- \* und vieles mehr...
- \* 1 Garage sowie 4 Außen-Stellplätze
- \* frei ab sofort

Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen 360-Grad-Rundgang durch das Haus, für einen weiteren ersten Eindruck.

**CODE DU BIEN: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen**

## Tout sur l'emplacement

Mitten im Grünen, am Mittleren Schwarzwald gelegen, befindet sich die attraktive Kulturstadt Villingen-Schwenningen. Mit seinen rund 85.000 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.

Die historische Altstadt Villingen bietet alles was das Herz begehrt. Von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés bis hin zum Kino sowie ein Theater zur Gestaltung Ihres Freizeitprogramms.

Durch eine 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.

**CODE DU BIEN: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 189.60 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25060002 - 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](mailto:villingen.schwenningen@von-poll.com)**

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

---

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