

Blumberg

# CONSTRUCTION NEUVE - Appartement moderne de 4 pièces à Blumberg - Prestations haut de gamme - Classe énergétique 55 EE

CODE DU BIEN: 25060001.11



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

PRIX D'ACHAT: 509.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 109,03 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25060001.11 - 78176 Blumberg

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

CODE DU BIEN: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## En un coup d'œil

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25060001.11                                                               |
| Surface habitable      | ca. 109,03 m <sup>2</sup>                                                 |
| Etage                  | 2                                                                         |
| Pièces                 | 4                                                                         |
| Chambres à coucher     | 3                                                                         |
| Salles de bains        | 1                                                                         |
| Année de construction  | 2025                                                                      |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 19900 EUR (Vente),<br>1 x Garage, 29900 EUR (Vente) |

|                           |                                                   |
|---------------------------|---------------------------------------------------|
| Prix d'achat              | 509.000 EUR                                       |
| Type                      | Etage                                             |
| État de la propriété      | Première occupation                               |
| Technique de construction | massif                                            |
| Aménagement               | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon |

CODE DU BIEN: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Électricité          |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 22.01.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 16.60 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | A+                        |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2025                      |

CODE DU BIEN: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## 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)



**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: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060001.11 - 78176 Blumberg

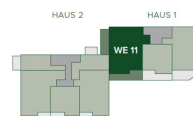
## Plans d'étage

HAUS 1 | EBENE 2  
WOHNUNG 11  
4 Zimmer | ca. 109 m<sup>2</sup>

\*Für diese Wohnung ist die  
Installation einer Badewanne  
als Sonderwunsch möglich.

MASSSTAB 1:100  
Bei Ausdruck DIN A3  
0 1 2 3 4 5 m

Hinweis: Alle Illustrationen und Grundrisse sind unverfälscht. Sie können nicht enthaltene Möblierungen und Ausstattungsgegenstände zeigen. Grundrisse nicht maßstabsgetreu. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Ausstattung gemäß Baubeschreibung.



ANSICHT SÜD



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25060001.11 - 78176 Blumberg**

## Une première impression

Vous recherchez un appartement confortable et résolument moderne ? Avec balcon ou terrasse, agencement contemporain et un espace de vie ouvert comprenant salon, salle à manger et cuisine ? Vous souhaitez également bénéficier d'un ascenseur desservant tous les étages et d'un garage ou d'un abri voiture avec possibilité d'installation d'une borne de recharge pour véhicule électrique ? Alors vous êtes au bon endroit ! À Blumberg, à deux pas de la frontière suisse, un immeuble résidentiel haut de gamme aux finitions de qualité supérieure vient d'être construit. Ce nouvel immeuble comprend 17 appartements, répartis sur deux entrées, et offre aux célibataires, couples et familles un logement moderne et écoénergétique. Caractéristiques principales de cet appartement : \* 2e étage \* 4 pièces \* Surface habitable d'environ 109 m<sup>2</sup>, avec 2 balcons (environ 16 m<sup>2</sup> + 14 m<sup>2</sup>) \* Salle de bains et WC séparés. Le cœur de l'appartement est sa cuisine ouverte, qui se prolonge harmonieusement vers le salon et la salle à manger. De grandes baies vitrées baignent les pièces d'une agréable lumière naturelle. Les fenêtres sont équipées de stores électriques à lames d'aluminium, permettant de moduler la luminosité. Des portes coulissantes donnent accès à un balcon exposé sud-ouest, pavé de dalles de pierre naturelle, offrant un espace extérieur agréable pour profiter du soleil et de l'air frais. Les autres pièces de l'appartement, également lumineuses, sont dotées de volets roulants électriques. La salle de bains moderne est revêtue de carrelage grand format de haute qualité et d'un receveur de douche extra-plat. Une paroi de douche en verre apporte un confort supplémentaire. Le chauffage au sol assure une chaleur homogène et agréable dans tout l'appartement. Le parquet en bois massif confère à la pièce une élégance naturelle. Autre atout de ce bien : sa haute performance énergétique (KfW 55 EE), obtenue grâce à l'utilisation de l'énergie solaire thermique et d'une pompe à chaleur air-eau. Une chaudière d'appoint prend le relais lors des pics de consommation. Cette source d'énergie permet de réduire l'empreinte carbone et les charges de l'appartement. Ce dernier est équipé de technologies de pointe et propose des connexions internet haut débit par câble et fibre optique. Il est également équipé de bornes de recharge pour véhicules électriques. Son emplacement offre une excellente infrastructure, avec des commerces à proximité immédiate, des transports en commun et des activités de loisirs non loin de là. Cet appartement neuf offre un cadre de vie confortable, alliant confort et prestations techniques répondant aux exigences d'un mode de vie moderne et haut de gamme. Offre spéciale : une subvention de 10 000 € pour la cuisine, offerte par le promoteur, pour toute signature d'un compromis de vente/acte notarié d'un appartement en copropriété avant le 31 décembre 2025 ! Visites possibles sur rendez-vous. Venez découvrir par vous-même les atouts de ce bien exceptionnel ! Votre équipe VON POLL Immobilier à Villingen-Schwenningen

CODE DU BIEN: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## Détails des commodités

- \* bezugsfertig
  - \* Massivbauweise mit Betonwänden und Stahlbetondecken
  - \* KfW 55 EE Energiestandard
  - \* Solarthermie & Luftwärmepumpe mit Spitzenlastkessel
  - \* E-Ladestellplätze / Anschlussmöglichkeit Wallboxen
  - \* Fußbodenheizung
  - \* Bodentiefe Kunststoff-Isolierglasfenster
  - \* weitestgehend barrierefrei, mit schwellenarmer Duschwanne
  - \* barrierefreie Zugänge mit Aufzug zu allen Etagen
  - \* Elektrische Rollläden in Schlafräumen
  - \* Elektrische Jalousien mit Alu-Lamellen an Wohn- und Esszimmerfenstern
  - \* Breitbandkabel und Glasfaseranschluss
  - \* die Treppenhäuser und Balkone der Wohnanlagen sind mit satinierten Glasgeländern und Edelstahlhandläufen ausgestattet
  - \* exklusive Raumausstattung
  - \* geräumiger Zuschnitt
  - \* offener Wohn-Ess-Koch-Bereich
  - \* hochwertige Einbauküche
  - \* Echtholzparkett
  - \* Malervlies
  - \* zusätzlich erwerbbar:  
Garage mit integriertem Abstellraum (KP 19.000,-- Euro) oder Carport mit separatem Abstellraum im Haus 1 (KP 29.900,-- Euro)
  - \* elegant gestaltete Außenanlage
  - \* kleiner Spielplatz
  - \* überdachte Fahrradabstellplätze
  - \* Hausverwaltung und Hausmeister-Service vorhanden
- Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch eine Musterwohnung des Mehrfamilienhauses zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 25060001.11 - 78176 Blumberg**

## Tout sur l'emplacement

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 Teilorten Achdorf, Epfenhofen, Fützen, Randen, Hondingen, Kommingen, Nordhalden, Riedböhringen 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, Riedböhringen 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.

**CODE DU BIEN: 25060001.11 - 78176 Blumberg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 16.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## 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)