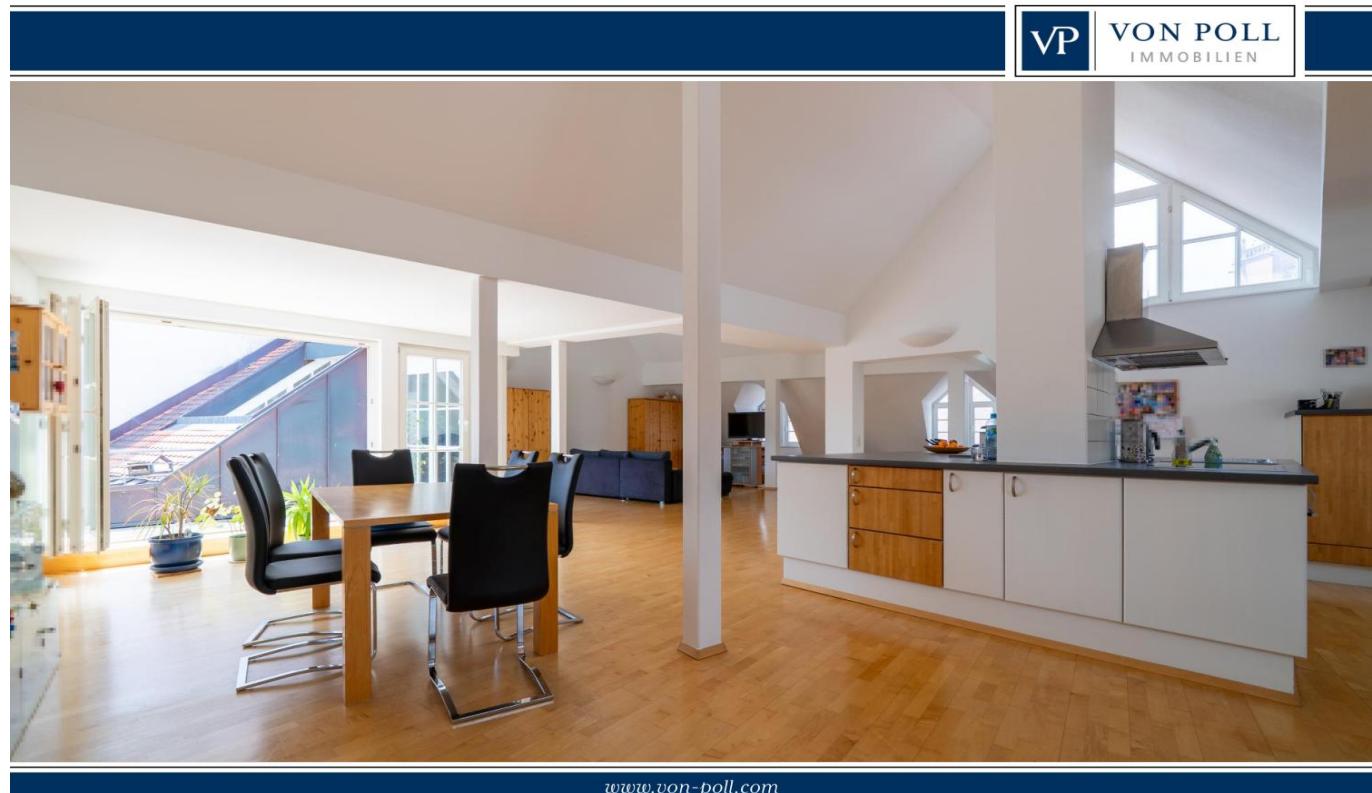


Villingen-Schwenningen

# Un cadre de vie exceptionnel et spacieux - maisonnette surplombant les toits du centre-ville de Villingen

**CODE DU BIEN: 25060005**



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

**PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5**

CODE DU BIEN: 25060005 - 78050 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: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25060005	Prix d'achat	498.000 EUR
Surface habitable	ca. 185 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3.5	Modernisation / Rénovation	2000
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
		Aménagement	Terrasse, Sauna, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	26.07.2026	Consommation finale d'énergie	137.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La propriété



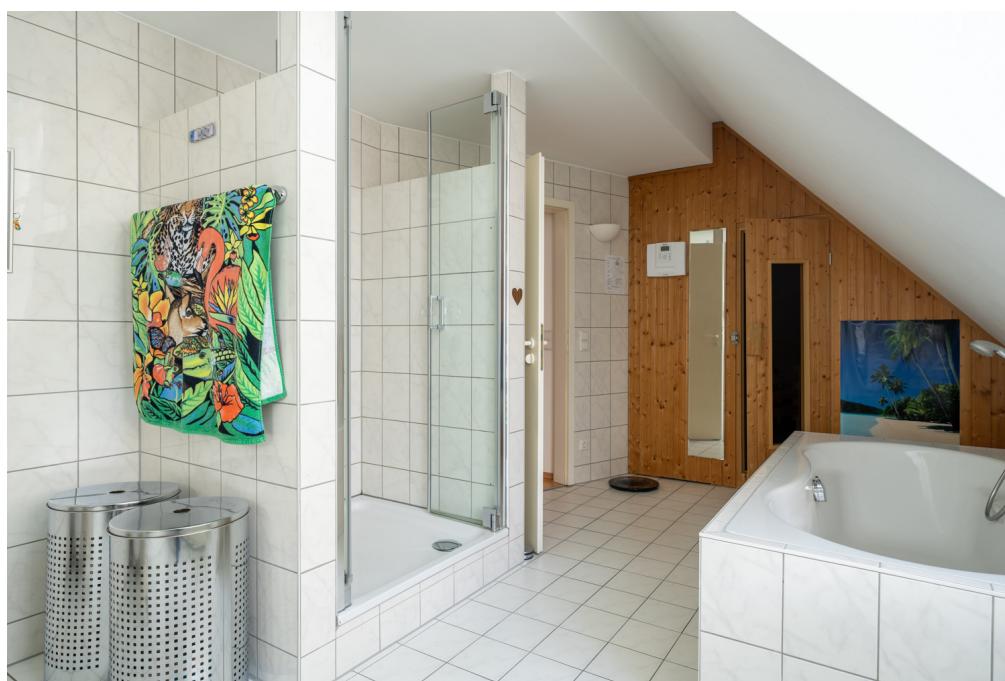
CODE DU BIEN: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La propriété



The image shows a smartphone displaying a QR code and a screenshot of a real estate application's user interface. The app screen includes text such as "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Discover here the value of your property.) and "Marktpreis" (Market price). The background of the phone screen is dark blue.

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

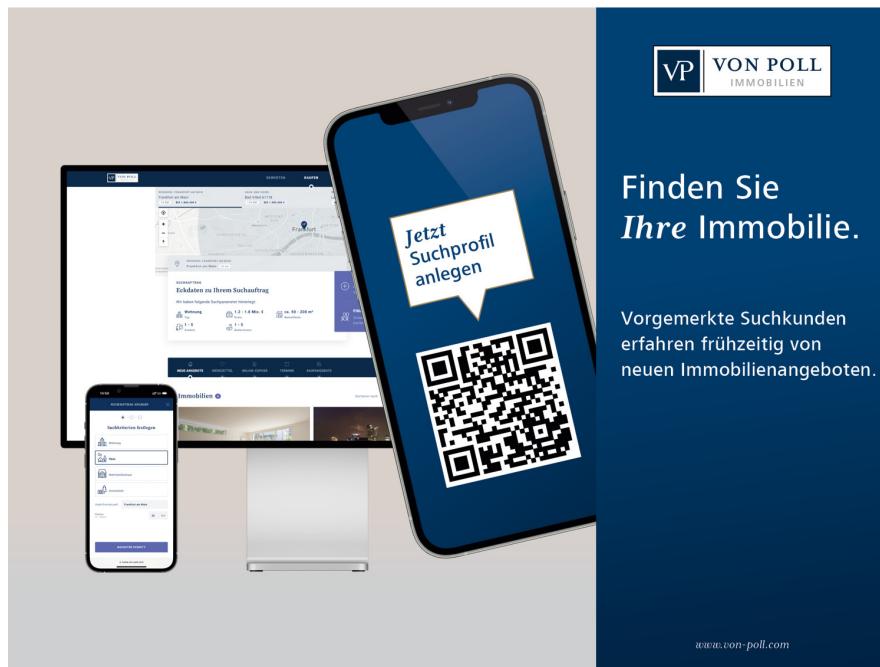
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

CODE DU BIEN: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La propriété



VP 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: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen**

## Une première impression

Ce superbe appartement en duplex, situé aux derniers étages d'un immeuble résidentiel bien entretenu, offre environ 185 m<sup>2</sup> de surface habitable et un cadre de vie exceptionnel en plein cœur de Villingen. Actuellement divisé en 3 pièces et demie, l'appartement est idéal pour les couples et les petites familles. Il bénéficie de finitions haut de gamme et d'une distribution ouverte et spacieuse. Au premier niveau mansardé, deux pièces et une alcôve offrent un espace généreux pour un coin lecture ou un bureau. Un dressing dans l'une des pièces et un cellier séparé, équipé d'un branchement pour machine à laver, offrent un espace de rangement supplémentaire. Le salon-salle à manger lumineux au deuxième niveau mansardé, avec son parquet de qualité, constitue le cœur de l'appartement. Son agencement ouvert crée une atmosphère chaleureuse et permet à chacun d'exprimer sa personnalité. Le point fort de l'appartement est sa spacieuse salle de bains au premier niveau mansardé, dotée d'un sauna intégré : un véritable havre de bien-être privé. Un autre atout majeur est la lucarne au dernier étage qui, grâce à sa conception entièrement vitrée, offre un refuge exceptionnel, lumineux et paisible. L'appartement est facilement accessible par ascenseur. De plus, vous bénéficierez d'un balcon avec vue sur les toits de Villingen et d'une cave séparée au rez-de-chaussée. L'année de construction d'origine est en cours de vérification. La dernière rénovation et subdivision complètes de l'immeuble ont eu lieu en 2000. Cet appartement bien entretenu est chauffé par un système de chauffage central au gaz. Les fenêtres sont à double vitrage avec croisillons. Son emplacement central offre un accès direct à une variété de commerces, ainsi qu'à divers événements culturels, festivals et commodités urbaines de cette ville historique – le tout à proximité et au cœur de la vie citadine. Une place de parking en garage peut être louée rue Bärengasse (à proximité de l'appartement). Si vous êtes intéressé(e), n'hésitez pas à nous contacter. Nous serons ravis d'organiser une visite. L'équipe VON POLL REAL ESTATE Villingen-Schwenningen

**CODE DU BIEN: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen**

## Détails des commodités

- \* Modernisiert / BJ laut Energieausweis 2000
- \* Maisonette-Wohnung
- \* Denkmalschutz
- \* Isolierglas-Kunststofffenster
- \* Gas-Zentralheizung, BJ 2000
- \* Höhe mtl. Hausgeld lt. Wirtschaftsplan 2025:  
gesamt 630,-- Euro, davon sind rd. 540,-- Euro allgemeines Hausgeld und ein Anteil von  
rd. 90,-- Euro die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage  
(Hinweis bei Vermietung: rd. Euro 580,-- sind umlagefähige Kosten)
- \* bezugsfrei nach Vereinbarung
- \* Hausmeisterservice und Hausverwaltung vorhanden
- \* Garagen-Stellplatz für Ihr Auto - kann in der Bärengasse (nahe der Wohnung)  
angemietet werden.  
Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch die Wohnung,  
für einen weiteren ersten Eindruck.

**CODE DU BIEN: 25060005 - 78050 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.

Diese Immobilie befindet sich im Herzen der historischen Altstadt Villingen. Die Fußgängerzone liegt direkt vor der Haustüre und dennoch liegt die Wohnung ruhig über den Dächern der Villinger Innenstadt.

Villingen bietet alles, was das Herz begehrte. 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.

**CODE DU BIEN: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 137.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25060005 - 78050 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)