

Villingen-Schwenningen

# Appartement 4 pièces moderne et spacieux à VS- Marbach - avec charme et vue panoramique depuis le balcon

**CODE DU BIEN: 25060010**



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

**PRIX D'ACHAT: 280.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25060010 - 78052 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: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25060010	Prix d'achat	280.000 EUR
Surface habitable	ca. 110 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1974	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	25.02.2029	Consommation finale d'énergie	115.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## La propriété



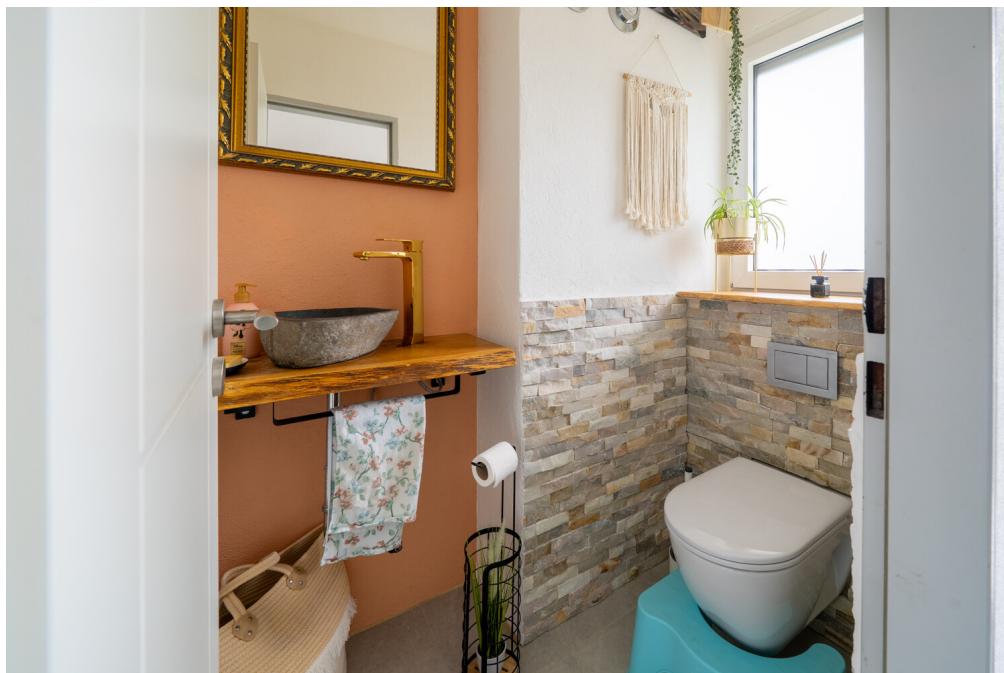
CODE DU BIEN: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## La propriété



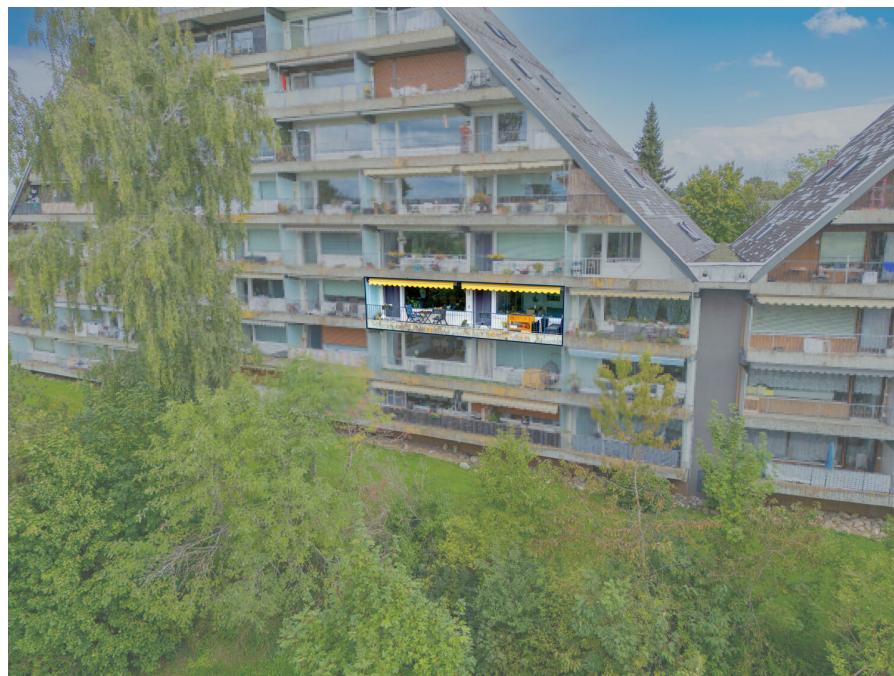
CODE DU BIEN: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen**

## Une première impression

Situé dans le quartier prisé de Marbach à Villingen, ce charmant appartement de 4 pièces, en excellent état, offre environ 110 m<sup>2</sup> de surface habitable au deuxième étage d'une résidence construite en 1974. L'appartement bénéficie d'une distribution bien pensée, de nombreuses modernisations et d'équipements supplémentaires garantissant un confort optimal. Accessible par ascenseur, il s'articule autour d'un spacieux séjour/salle à manger avec kitchenette ouverte attenante. De grandes fenêtres et un accès à un balcon apportent une belle luminosité naturelle et une atmosphère chaleureuse. Le balcon offre une magnifique vue panoramique au sud-ouest et invite à la détente en plein air. La cuisine moderne, aménagée en 2023, dispose de nombreux rangements et d'un plan de travail spacieux. Les équipements sont de haute qualité. Une chambre de belles dimensions et deux autres pièces offrent un espace suffisant pour vous et vos enfants, vos invités ou pour aménager un bureau. La salle de bains est équipée d'une baignoire et d'une douche, tandis que des toilettes séparées offrent un confort supplémentaire. Cet appartement dispose de fenêtres à double vitrage isolant, certaines même à triple vitrage. Entièrement rénové en 2019, il est en parfait état. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz. Une cave indépendante offre un espace de rangement supplémentaire. Un grand parking est disponible devant l'immeuble pour les résidents et leurs invités. La résidence est gérée par un concierge et une société de gestion immobilière, garantissant ainsi son entretien et sa tranquillité d'esprit. Disponible sur rendez-vous, cet appartement est idéal pour les couples ou les familles recherchant un logement bien entretenu dans un quartier prisé. Venez découvrir les atouts de cet appartement moderne en programmant une visite. Nous serons ravis de vous renseigner. L'équipe VON POLL Immobilier à Villingen-Schwenningen

**CODE DU BIEN: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen**

## Détails des commodités

- \* 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.

**CODE DU BIEN: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen**

## Tout sur l'emplacement

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 begehrts. 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: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen**

## Plus d'informations

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 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: 25060010 - 78052 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)