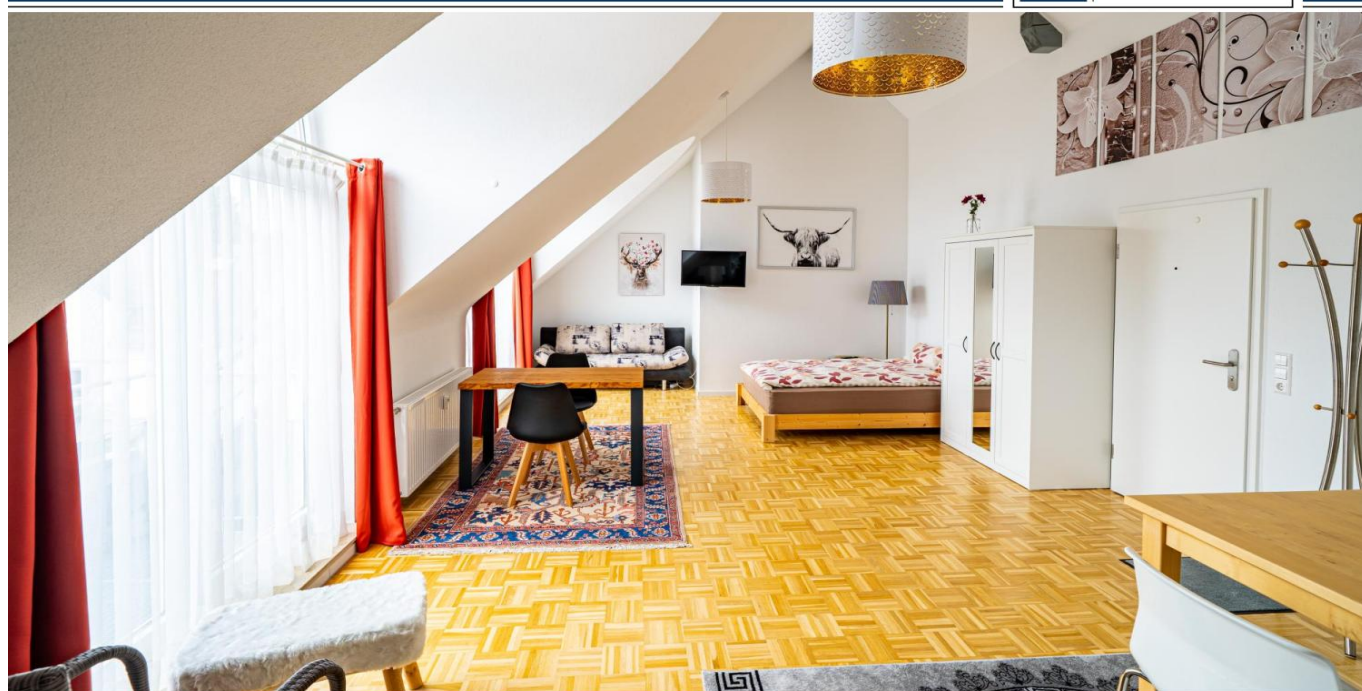


Villingen-Schwenningen

# Appartement mansardé 1 pièce rénové et entièrement équipé à VS-Villingen - central et moderne

CODE DU BIEN: 25060014



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

PRIX D'ACHAT: 168.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 47 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25060014 - 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: 25060014 - 78050 Villingen-Schwenningen

## En un coup d'œil

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| CODE DU BIEN          | 25060014  |
| Surface habitable     | ca. 47 m² |
| Etage                 | 3         |
| Pièces                | 1         |
| Chambres à coucher    | 1         |
| Salles de bains       | 1         |
| Année de construction | 1990      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 168.000 EUR                                                               |
| Type                         | Attique                                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                      |
| État de la propriété         | Entièrement rénové                                                        |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine                                                              |

CODE DU BIEN: 25060014 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel lourd    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.09.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 111.10 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1990                                        |

CODE DU BIEN: 25060014 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060014 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060014 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060014 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25060014 - 78050 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)



**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: 25060014 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Une première impression

Bienvenue dans ce penthouse modernisé – élégant, impeccable et disponible immédiatement. Ce studio rénové avec goût se situe au deuxième étage d'un immeuble mixte construit en 1990 et offre environ 47 m<sup>2</sup> d'espace de vie confortable – idéal pour une personne seule, un(e) actif(ve) ou comme résidence secondaire en plein centre-ville. Il représente également un excellent investissement. Entièrement rénové en 2022, l'appartement est en parfait état. Inoccupé depuis, il vous offre un espace de vie neuf doté d'équipements modernes. Aperçu des travaux de rénovation : - Rénovation des murs et plafonds - Remise à neuf du parquet - Modernisation de la salle de bain - Installation d'une cuisine équipée sur mesure - Remplacement des radiateurs. Lumineux et spacieux, l'espace de vie/chambre offre de nombreuses possibilités d'aménagement – par exemple, la création d'une mezzanine pour un coin nuit surélevé ou un bureau séparé. L'appartement est actuellement entièrement meublé avec goût et élégance, selon son agencement, et peut également être loué non meublé si vous souhaitez apporter vos propres meubles. Deux petits balcons exposés ouest vous invitent à profiter du soleil couchant. Les fenêtres en PVC double vitrage (installées vers 2010) assurent une bonne isolation. L'appartement est chauffé par un système de chauffage central au gaz avec des radiateurs neufs. Une cave séparée offre un espace de rangement supplémentaire. Des places de parking gratuites sont disponibles pour votre véhicule sur la propriété située derrière l'immeuble. L'immeuble est géré par des professionnels et dispose d'un service de conciergerie qui assure l'entretien des parties communes et les aspects techniques, pour un confort optimal. Situé au dernier étage, l'appartement offre calme et tranquillité ainsi qu'une atmosphère de vie privilégiée. La hauteur sous plafond supérieure à la moyenne offre des possibilités d'aménagement créatives, comme la création d'une mezzanine pouvant servir de chambre surélevée. L'immeuble à usage mixte se trouve dans un quartier résidentiel établi, bénéficiant d'excellentes infrastructures. Commerces, transports en commun, restaurants et autres commodités, ainsi que le centre-ville de Villingen, sont tous accessibles à pied. Profitez d'une vie paisible en plein cœur de la ville : cet appartement moderne offre un confort optimal, se trouve à quelques pas du centre historique et bénéficie d'un accès direct à la nature. Idéal pour les propriétaires occupants et les investisseurs. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations ou pour organiser une visite. Nous serons ravis de vous présenter personnellement ce bien exceptionnel. L'équipe VON POLL REAL ESTATE, Villingen-Schwenningen

CODE DU BIEN: 25060014 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Détails des commodités

- \* Lage im Dachgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses
  - \* Baujahr 1990
  - \* 1-Zimmer-Wohnung
  - \* voll möbliert (im Kaufpreis enthalten)
  - \* praktischer Grundriss
  - \* Bad mit Dusche
  - \* Gas-Zentralheizung (Austausch der Heizanlage in 2025 erfolgt)
  - \* 2-fach Kunststoff-Isolierglasfenster, BJ ca. 2010
  - \* umfangreich renoviert und modernisiert in 2022:
    - Renovierung Wände und Decken
    - Parkettboden neu versiegelt
    - Bad modernisiert
    - neue maßgefertigte Einbauküche
    - Austausch der Heizkörper
  - \* separater Kellerraum
  - \* Pkw-Freiplätze hinter dem Haus
  - \* Hausmeister und Hausverwaltung vorhanden
  - \* bezugsfrei ab sofort
- Für einen ersten Eindruck steht Ihnen auf Anfrage gerne ein virtueller 360-Grad-Rundgang zur Verfügung - für einen weiteren ersten Eindruck.

CODE DU BIEN: 25060014 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Tout sur l'emplacement

Mitten im Grünen, am Mittleren Schwarzwald gelegen, befindet sich die attraktive Kulturstadt Villingen-Schwenningen. Mit seinen rund 90.000 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.

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 3.940 km<sup>2</sup> größten Naturpark Deutschlands - der Südschwarzwald als Naherholungsgebiet.

CODE DU BIEN: 25060014 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 111.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25060014 - 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)