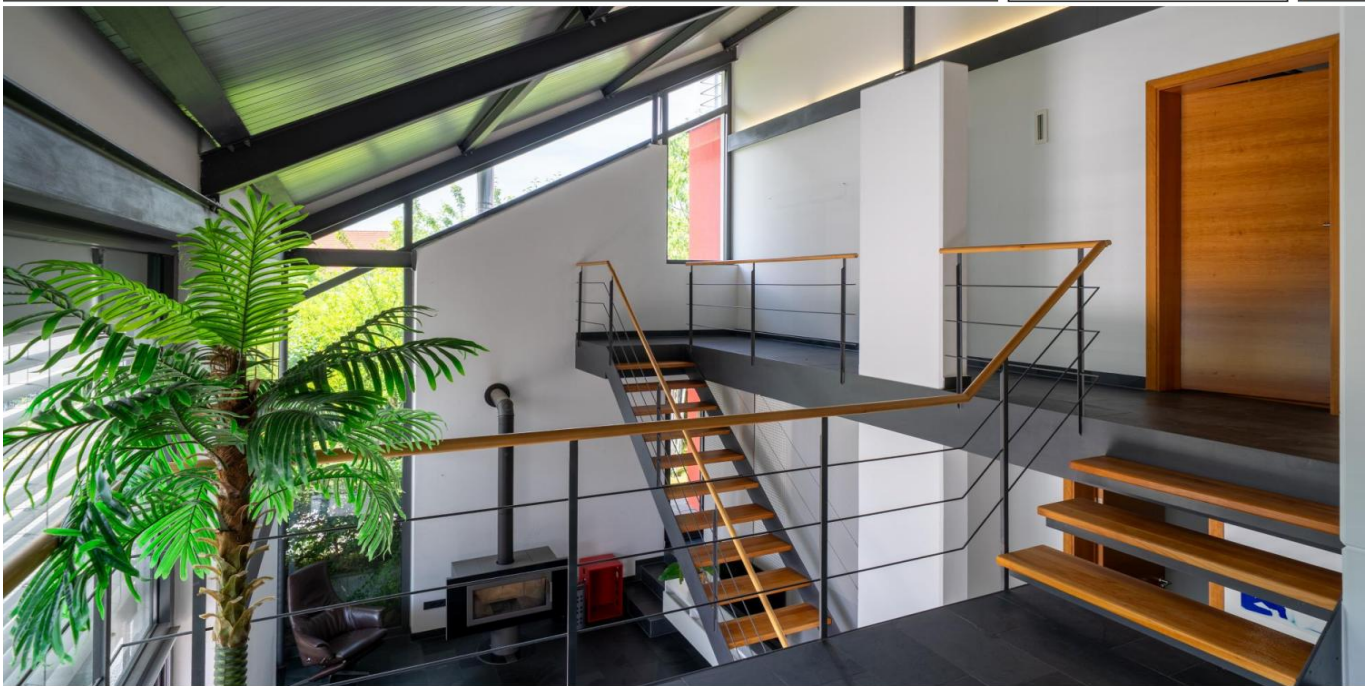


Villingen-Schwenningen / Obereschach

????????? ?????? ?? ?????????????? ??? ?? ???????, ???????
??? ??????? ??????????, ?? ?????????? – ??????????
???????????? ?????????? 298 ?..

Αριθμός ακινήτου: 25060004



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 990.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 243,08 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 732 m²

Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

?? ??? ??????

???????? ?????????	25060004	???? ??????	990.000 EUR
???????????	ca. 243,08 m ²	?????	???????????
?????????	8	???????????	???????????????
?????????? ???	4	???????????	Käuferprovision
??????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
???? ????????????	2008		MwSt.) des
????? ????????????	3 x ?????????? ???	????????? ????????????	beurkundeten
	?????????????	????????? ????????????	Kaufpreises
		????????	???????
		????????????????????	ca. 54 m ²
		??????	
		????????	????????, WC
			???????????, ??????,
			?????, ????????????????
			?????????

Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	?????????? ???? ???? ?	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???? ???? ?	?????????????	?????? ???? ???? ?	21.75 kWh/m ² a
???????????? ?????????????? ?????? ??	08.04.2034	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???? ???? ?	??????????	???? ???? ???? ? ???????? ? ? ? ????????? ??????????????	2008

Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

?? ????????



VP 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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

???

???? ? ?????????? ?????????????? ?? ??? ?????????????? ?????????? ?????????????,
?????????????????? ?? 2008, ?????????? ?????????????? ?????????????????, ?????? ??????????
?????????????? ?? ??????????? ??????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??
??? ??????????? ?????????? ??? ????????? Obereschach ??? Villingen-Schwenningen, ????? ??
????????????? ??????????? ??????????? ??????????????? ?????????????, ?????????? ?????? ?? ??????????
?????????? ??????. ?? ?? ??????????? ?????????? ?????????? 732 ?., ????? ? ?????????????????? ??
??? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?? ?????????? ? ?????? ?????????? ?????????? ??????????
200 ?.?. ?????????? ?????? ???????????, ?????? ?? ?????? (???????? 44 ?.?.) ?????????????? ??
????????????????????? ??????? - ?????????? ?? ?????????????? ?????????????????? ? ??????????????????????????
?? ??????????, ?????????? ?????? ?????????? ?????????????, ?? ????????? 86 ?.?., ??????? ??
????????????????????? ?????????? ?? ?????????????????? ?????????? ? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?
?????? ?????????? ?????????? ?????? ?????????????????? ?? ?? ?????????? ?? ?????????????????? - ?????? ?
?????? ?? ?????????? ??????? ?? ?????????????? ?? ?? ?????????? ??????????. ?? ??????????
?????????????? ??????????? ??????????????, ??????????? ??????? ?????????????? ?? ?? ?????????????????,
????????????????? ?? ?????????? ?? ?????????????? ? ??????????. ?? ?????????????????????? ???????, ?? ?????
????????? ?? ?????????????????? ?? ?????????? ?? ?? ?????????????? ?? ?????? ??????????????. ?????
????????????? ?????????????? ??????????????? ?? ?? ?????????????? ?? ??????? ?? ??????????. ?????????
????????? ? ?????????? ?????????????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ? ?????? ?? ?????????????? ??
?????? ?????????????? ?? ?? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????????? ??????????????
???. ?????????? ?? ?????? ?????????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ??, ?? ??????? ??????? ??, ??
?? ??????????????? ?????????? ?? ?? ?????? ??????? ??????????????. ? ??????????????????? ??????????????,
????????????????????????????????? ?????? ?????????, ??????????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????? ?? ??????????
?????????????. ?????? ??????? ?????????? ?? ?????? ?? ?????????????, ?????????????? ?????? ??????????? ??
????????????????? ?? ?????????? ??????????????. ? ?????????????? ?????? ?????? ??????? ??????????????
????????????????????? - ?? ?????????????????? ???????, ?????? ?????????????????????????? ?????? ?? ?? ??????????
?????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ??????????? ?? ?? ?????????? ??????????. ????? ??
????????????????? ?????????????????????? ??????? ?????????????? ?????????????????? ?????????????? ??????????. ??
????????? ??????????????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????????????? ??????????, ?? ??
????????????? ?????????? ?????????????????? ?????????????????? ?? ?????????? ?? ?????????????? ??????. ??
????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?????????????????????? ??????????? ??????????????
????????????????????? ?????????????? ?? ??????????????, ?? ?????????????? ?????????? ?? ?? ?????? ??????, ?????
?? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?????
????????????????? ?????????????? ?????????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????????? ?????????????? ?????
????????????????? ??????????. ?? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ?????
????????????????? ?????????????? ?????????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????????? ?????????????? ?????
????????????????????? ??????????? ? ?????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????????????? ?????? ??????
????????????????????? ?? ?????????????? ?????????????????? ?? ?????? ?????????? ?????????????????? ?????
????????????????????? ??????????? ?? ?????? ?????????????? ?????? ?????????????????? ?? ?? ?????????? ?? ?? ?????
????????????????? ?????? ?? ?????? ?? ?????????? ?????? ?????????????????? ?????????????????? ??????????????

???? ????????? - ??? ? ? ? ????????? ???? ? ? ? ? ????????? ? ? ? ? ? ? ? ? , ? ?
???????????? ????
????????
????????????
????????????
????????????
???????????? ?

Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

?????????????? ??? ????????

- * Baujahr Fertigstellung 2008
- * Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- * Energieeffizient Wohnen und Arbeiten/Home Office
- * Energieeffizienzklasse A+
- * Massivbauweise (mit Beton verfüllte Stahlbetonfertigelementen mit Außenisolierung)
- * Viele Fensterflächen, 3-fach-Isolierglas
- * Hochwertige Böden (überwiegend Schiefer)
- * Wärmepumpe für die Brauchwassererwärmung und Fußbodenheizung
- * Zentral kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, mit Erdwärmetauscher zur Vorheizung der Außenluft
- * Sehr große PV-Anlage (ca. 30 kWp), Restlaufzeit Einspeisevertrag rd. 3 Jahre, Nettoertrag in Höhe von rd. 1.000 € mtl.
- * Kaminofen im Wohnbereich
- * Ruheoase im schön angelegten Garten
- * Beheizter Pool
- * Garten-/Partyhaus mit Kaminofen
- * Gerätehaus (Nutzfläche ca. 10 m²)
- * Separater Zugang zur Einliegerwohnung
- * ELW aktuell vermietet; Warmmiete 1.010,-- € mtl. (davon 730,-- € Kaltmiete Wohnung + 40,-- € Carport)
- * Haupthaus bezugsfrei
- * Carport für 3 Pkw
- * Lagerschuppen mit Rolltor
- * Regenwassernutzung mittels hauseigener Zisterne für die WC-Spülung und den (wahlweise abschaltbaren) Waschmaschinenbetrieb sowie die Gartenbewässerung
- * und vieles mehr...

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

Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

???? ???? ???? ????????????

Obereschach ist ein idyllischer Ortsteil von Villingen-Schwenningen und liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Schwarzwalds. Die naturnahe Lage kombiniert mit einer sehr guten Anbindung an die Kernstadt Villingen macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

Der Ort zeichnet sich durch seinen dörflichen Charme, eine intakte Nachbarschaft und ein aktives Vereinsleben aus. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen in die Stadt. Die historische Innenstadt von Villingen mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und medizinischen Einrichtungen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Auch für Pendler ist Obereschach eine interessante Wahl: Über die Bundesstraße B33 und die nahegelegene A81 ist eine schnelle Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsstandorte wie Rottweil, Donaueschingen oder Freiburg gegeben.

Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt vor Ort, weiterführende Schulen sind in Villingen zahlreich vorhanden. Umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern bietet Obereschach zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von ausgedehnten Spaziergängen bis hin zu sportlichen Aktivitäten.

Insgesamt bietet Obereschach ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit hohem Erholungswert – bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit aller urbanen Infrastrukturen.

Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 21.75 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
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 Handelsregisterauszugs, 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.

Αριθμός ακινήτου: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

?????????? ??????????????

?? ????????????? ?????????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ???:

Nadja Kiefer

Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen

Tel.: +49 7721 - 99 79 940

E-Mail: villingen.schwenningen@von-poll.com

???? ????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com