

Villingen-Schwenningen

# Modernisierte, großzügige 4-Zimmer-Wohnung in VS-Marbach - mit Charme und Panoramablick vom Balkon

???????? ??: 25060010



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

???? ??: 280.000 EUR • ??: ca. 110 m<sup>2</sup> • ??: 4

??????? ?????????: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

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

???????? ??????????: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

?? ??? ??????

|                      |            |                      |                       |
|----------------------|------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25060010   | ????? ???????        | 280.000 EUR           |
| ????????????         | ca. 110 m² | ????????????         | ???????               |
| ???????              | 2          | ????????????         | Käuferprovision       |
| ?????????            | 4          |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????? ???     | 2          |                      | MwSt.) des            |
| ??????????           |            |                      | beurkundeten          |
| ??????????           |            |                      | Kaufpreises           |
| ??????????           | 1          | ????? ?????????????? | 2023                  |
| ????? ?????????????? | 1974       | ?????????            | ???????               |
|                      |            | ?????????????        |                       |
|                      |            | ???????              | WC ????????????,      |
|                      |            |                      | ?????????????????     |
|                      |            |                      | ?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

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

|                                                     |                       |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 115.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 25.02.2029            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1974           |

???????? ??: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

?? ???????



??????? ?????????: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

?? ????????



???????? ??: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

?? ???????



???????? ?????: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

?? ???????



??????? ???????: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

?? ????????



??????? ???????: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

?? ????????



???????? ?????????: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

?? ?????????



??????? ???????: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

## ??? ?????? ??????????

In schöner Stadtteil-Lage von Villingen – in Marbach – befindet sich diese angebotene sehr gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit etwa 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, im 2. Obergeschoss einer besonderen Wohnanlage aus dem Baujahr 1974. Die Immobilie überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung, zahlreiche Modernisierungen und zusätzliche Ausstattungsmerkmale, die das Wohnen komfortabel gestalten. Die Wohnung ist über einen Aufzug bequem zu erreichen.

Das Herzstück dieser Wohnung bildet das geräumige Wohn- und Esszimmer mit angrenzender offener Kochnische. Große Fensterflächen und ein Balkonzugang sorgen für ein angenehmes Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. Der Balkon bietet einen wunderbaren Weitblick in Richtung Süd-West und lädt dazu ein, gemütliche Abende an der frischen Luft zu verbringen.

Die moderne Einbauküche ist aus dem Jahr 2023 und verfügt über viel Stauraum sowie Arbeitsfläche. Die Ausstattung ist qualitativ hochwertig.

Ein großzügiges Schlafzimmer und zwei weitere Zimmer sorgen für genug Platz für Sie und Ihre Kinder, Gäste oder zur Kombination mit Homeoffice.

Im Badezimmer erwartet Sie eine einladende Badewanne für entspannende Momente sowie eine Dusche, während ein separates Gäste-WC zusätzlichen Komfort bietet.

Die Wohnung verfügt über 2-fach Kunststoff-Isolierglasfenster, teilweise sogar mit 3-fach-Isolierverglasung. 2019 wurde die Immobilie umfangreich renoviert, was sich im sehr gepflegten Gesamteindruck deutlich wiederfinden lässt. Geheizt wird mittels einer Gas-Zentralheizung.

Ein separates Kellerabteil steht zur Verfügung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Vor dem Haus befinden sich Pkw-Freiplätze, welche den Bewohnern und Gästen ausreichende Parkmöglichkeiten bieten.

Die Wohnanlage mit Ihren Mehrfamilienhäusern wird durch einen Hausmeisterservice sowie eine Hausverwaltung betreut, die sich um die Instandhaltung und Ordnung kümmern – ein Aspekt, der für zusätzliche Entlastung und Komfort sorgt.

Die Wohnung ist bezugsfrei nach Vereinbarung und eignet sich sowohl für Paare als auch Familien, die eine solide und gepflegte Immobilie in einer schönen Wohnlage suchen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort von den Vorzügen dieser modernen Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen gern zur Verfügung.

Ihr VON POLL Immobilien Team in Villingen-Schwenningen

??????? ???????: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

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

- \* 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.

??????? ???????: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

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

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 begehrt. 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.

??????? ???????: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

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

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 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.

???????? ?????: 25060010 - 78052 Villingen-Schwenningen

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

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

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)

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

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