

Villingen-Schwenningen

## Nagyon jól karbantartott, kiváló állapotú többlakásos ház, jó befektetési lehetőség VS-Villingenben

VP azonosító: 25060006.MFH



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

VÉTELÁR: 780.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 299 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 729 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25060006.MFH           |
| Hasznos lakótér       | ca. 299 m²             |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Szobák                | 13                     |
| Hálósobák             | 7                      |
| Fürdoszobák           | 4                      |
| Építés éve            | 1954                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 2 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 780.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 1995                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Kert / közös használat                                                    |

VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 23.01.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 130.70 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1994                       |

VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan



| Immobilie    | Marktpreis | Veränderung |
|--------------|------------|-------------|
| 1. Immobilie | 4.150€     | +1.20%      |
| 2. Immobilie | 312.25€    | +1.20%      |
| 3. Immobilie | 666.66€    | +1.20%      |

**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)

VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen**

## Az első benyomás

Villingen városközpontjától mindössze néhány perc sétára található ez a gyönyörű, különálló apartmannal rendelkező háromlakásos ház. Az eredetileg 1954-ben kétlakásos házként épült ház 1993 és 1994 között teljes felújításon esett át, beleértve a lakótér optimalizálását és a tetőtér átalakítását. Ennek eredményeként létrejött a háromlakásos ház, különálló apartmannal az alagsorban, összesen körülbelül 299 m<sup>2</sup> lakóterülettel. A lakótér világos és modern, 3,5 szobás apartmanokra oszlik az emelt földszinten és az emeleten. Az elrendezés egy nyitott terü nappalit tartalmaz tágas nappalival és egy tágas, amerikai konyhával, amelyhez étkezősarok tartozik az öbölben. Mindkét apartmanhoz szép délnyugati fekvésű erkély tartozik. Az emeleten egy futó télikert is található, amely garantálja a pihenést. Minden apartman körülbelül 90 m<sup>2</sup> lakóteret biztosít. Továbbá a legfelső emeleten található egy 3,5 szobás, körülbelül 72 m<sup>2</sup>-es apartman, magas belmagassággal, ami nagyon kellemes lakókörnyezetet teremt. Ezt a lakást az 1994/1995-ös teljes felújítás során építették hozzá. A nyitott konyha/nappali tágas teret kínál. A lakás különleges fénypontja a délnyugati fekvésű, az öbölre épített erkély, ahonnan panorámás kilátás nyílik Villingenre. A lakás jelenleg teljes felújításon és modernizáción esik át, beleértve a hálószoba légkondicionálójának beépítését is (a befejezés várhatóan 2025 október végére várható). A tipikus pincehelyiségek mellett a pincében egy 2,5 szobás, önálló lakás található, szintén nyitott konyhával. A pince magasított elhelyezkedésének köszönhetően ez a típusú pincelakás elegendő természetes fényt is kap, biztosítva a bérlok kényelmét. A házat jelenleg négy bérlo megbízhatóan kiadja. A jelenlegi havi bérleti díj 2760 euró, amely a következőképpen tevődik össze: Alagsori lakás 370 euró (beépített konyhával), Földszint 710 euró + kocsibeálló 30 euró = 740 euró, Elso emelet 850 euró + 1 garázs 50 euró = 900 euró, Padlás 700 euró + 1 garázs 50 euró = 750 euró (2025 októberétől). Ez a jelenlegi éves bérleti díj 33 120 euró. A gáz központi fűtési rendszert 2016-ban telepítették. Az első emeleti télikertben és a tetőtéri lakásban a központi fűtés mellett padlófűtés is található. Az ablakokat 1993/1994-ben új, fa dupla üvegezésű ablakokra cserélték. Az ingatlant mindig is gondosan karbantartották. Nincsenek halasztott karbantartási munkálatok. A szükséges javításokat mindig haladéktalanul elvégezték. A teljes felújításnak, a számos bővítésnek és átalakításnak, valamint a padláson folyó jelenlegi munkálatoknak köszönhetően a ház az eredeti, 1993/1994-es építési évét tükrözi, így nagyon vonzó befektetési ingatlant jelent Villingenben. Az épület hátsó részén található faház kerékpárok tárolására alkalmas. Gépkocsik számára parkolási lehetőség is biztosított, dupla garázs és egy kocsibeálló is tartozik hozzá. A kivételes ingatlant nyugati elokert és déli, gyönyörű kert teszi teljessé, amely tökéletes a gyerekek játékára vagy egyszerűen csak pihenésre. Ha érdeklődik, várjuk jelentkezését – a VON POLL Ingatlan csapat

Villingen-Schwenningenben és környékén.

VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Részletes felszereltség

- \* Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten + Einliegerwohnung
  - \* massive Bauweise
  - \* Baujahr 1954, ehemals als Zweifamilienhaus gebaut
  - \* Kernsanierung in 1993-1994:
    - > Anbau Balkone und Erker
    - > Umbau der Wohnungen und Ausbau des Dachgeschosses, mit erhöhtem Kniestock
    - > Blitzableiter angebracht
  - \* weiterhin laufend instandgehalten, inkl. Erneuerungsanstrich des Holzgebälks außen sowie der Fenster und des Treppenhauses
  - \* Treppenaufgang zum Dachgeschoss erneuert
  - \* Gas-Zentralheizung, BJ 2016
  - \* in Teilen Fußbodenheizung ergänzt
  - \* Holz-Isolierglasfenster, BJ 1993/1994
  - \* Elektrik überarbeitet (FI für Bad vorhanden)
  - \* Kabelanschluss
  - \* Holzschopf im Garten, als Lager, für Fahrräder und als Werkstatt, BJ 1995
  - \* 1 Doppelgarage (BJ 1970) + 1 Carport (BJ 1997)
  - \* aktuell sind alle Wohnungen vermietet
- Auf Anfrage erhalten Sie gerne den Zugang zum virtuellen 360Grad-Rundgang, für einen weiteren ersten Eindruck.

VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Minden a helyszínról

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.

Sie gelangen in nur etwa 10 Minuten zu Fuß in die Innenstadt Villingen.

Die historische Altstadt 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 näherer 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.

VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.1.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 130.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

VP azonosító: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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