

Blumberg

# ÚJ ÉPÍTÉSU - modern 4 szobás lakás Blumbergben - exkluzív felszereltséggel - 55 EE energiahatékonysági szabvány

VP azonosító: 25060001.11



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

VÉTELÁR: 509.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 109,03 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25060001.11 - 78176 Blumberg

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

VP azonosító: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## Áttekintés

VP azonosító	25060001.11
Hasznos lakótér	ca. 109,03 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdőszobák	1
Építés éve	2025
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 19900 EUR (Eladó), 1 x Garázs, 29900 EUR (Eladó)

Vételár	509.000 EUR
Lakás	Emelet
Az ingatlan állapota	Birtokbavétel
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.01.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	16.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2025

VP azonosító: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## Az ingatlan



**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)

VP azonosító: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## Az ingatlan



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



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



VP azonosító: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25060001.11 - 78176 Blumberg

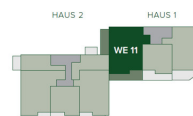
## Alaprajzok

HAUS 1 | EBENE 2  
WOHNUNG 11  
4 Zimmer | ca. 109 m<sup>2</sup>

\*Für diese Wohnung ist die  
Installation einer Badewanne  
als Sonderwunsch möglich.

MASSSTAB 1:100  
Bei Ausdruck DIN A3  
0 1 2 3 4 5 m

Hinweis: Alle Illustrationen und Grundrisse sind unverfälscht. Sie können nicht enthaltene Möblierungen und Ausstattungsgegenstände zeigen. Grundrisse nicht maßstabsgetreu. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Ausstattung gemäß Baubeschreibung.



ANSICHT SÜD



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## Az első benyomás

Kényelmes és nagyon modern lakást keres? Erkélyrel vagy terasszal, modern elrendezéssel, valamint nyitott terü nappalival, étkezővel és konyhával? Kíváncsi a lift kényelmére az épület minden szintjére, valamint egy kocsibeállóra vagy garázsra, ahol elektromos jármű töltőállomás is található? - Akkor jó helyen jár! Blumbergben, a svájci határ közelében, egy exkluzív, minőségi kivitelezésű lakóépület épült. Az új épület összesen 17 lakásból áll, két bejárattal elosztva, és modern és energiatakarékos otthont kínál egyedülállóknak, pároknak és családoknak. Az új lakás főbb jellemzői: \* 2. szint \* 4 szoba \* Kb. 109 m<sup>2</sup> lakótér, 2 erkéllyel (kb. 16 m<sup>2</sup> + 14 m<sup>2</sup>) \* Fürdőszoba és külön WC. A lakás szíve a nyitott terü konyha, amely zökkenőmentesen kapcsolódik a nappalihoz és az étkezőhöz. A padlótól a mennyezetig érő ablakok kellemes természetes fénnel fürdetik a szobákat. Az ablakok alumínium lamellás elektromos redonyokkal vannak felszerelve, így rugalmasan szabályozható a szobába jutó fény mennyisége. Tolóajtókon keresztül juthatunk ki a délnyugati fekvésű erkélyre, amely természetes kolapokkal burkolt, és értékes kültéri teret kínál a friss levegő és a napsütés élvezetéhez. A lakás többi helyisége is világos, és elektromos redonyokkal felszerelt. A modern fürdőszoba kiváló minőségű, nagyméretű csempével és alacsony profilú zuhanytálcával van ellátva. Az üveg zuhanykabin további kényelmet biztosít. A padlófűtés egyenletes és kellemes meleget biztosít az egész lakásban. A padlót elegáns valódi fa parkettával borították, amely természetes kifinomultságot kölcsönöz a helyiségnek. Az ingatlan további előnye a magas energiatákarékosági szabvány (KfW 55 EE), amelyet napenergia és levegő-víz hőszivattyú használatával érnek el. Csúcsidőszakban egy további kazánt is használnak. Ez az energiaforrás nemcsak a szénlábnyomot csökkenti, hanem a lakás üzemeltetési költségeit is. A lakás a legmodernebb technológiával van felszerelve, és szélessávú kábeles és optikai internet csatlakozást kínál. Továbbá a lakás fali töltővel is fel van szerelve az elektromos járművek töltésére. Kiváló infrastruktúrával rendelkezik, közvetlen bevásárlási lehetőségekkel, tömegközlekedési kapcsolatokkal és a közelben található szabadidős tevékenységekkel. Összességében ez az új lakás nemcsak kényelmes otthont kínál, hanem a modern és exkluzív lakhatási követelményeknek megfelelő kényelmet és műszaki színvonalat is. Különleges ajánlat: 10 000 eurós konyhatámogatás a fejlesztőtől – kötelező érvényű foglalkozási megállapodással/közjegyző által hitelesített adásvételi szerződéssel egy társasházi lakásra 2025. december 31-ig! Megtekintés bármikor lehetséges előzetes bejelentkezés alapján. Gyerodjön meg saját szemével ennek a vonzó ingatlannak az előnyeire! Az Ön VON POLL IngatlanCsapata Villingen-Schwenningenben

VP azonosító: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## Részletes felszereltség

- \* bezugsfertig
  - \* Massivbauweise mit Betonwänden und Stahlbetondecken
  - \* KfW 55 EE Energiestandard
  - \* Solarthermie & Luftwärmepumpe mit Spitzenlastkessel
  - \* E-Ladestellplätze / Anschlussmöglichkeit Wallboxen
  - \* Fußbodenheizung
  - \* Bodentiefe Kunststoff-Isolierglasfenster
  - \* weitestgehend barrierefrei, mit schwellenarmer Duschwanne
  - \* barrierefreie Zugänge mit Aufzug zu allen Etagen
  - \* Elektrische Rollläden in Schlafräumen
  - \* Elektrische Jalousien mit Alu-Lamellen an Wohn- und Esszimmerfenstern
  - \* Breitbandkabel und Glasfaseranschluss
  - \* die Treppenhäuser und Balkone der Wohnanlagen sind mit satinierten Glasgeländern und Edelstahlhandläufen ausgestattet
  - \* exklusive Raumausstattung
  - \* geräumiger Zuschnitt
  - \* offener Wohn-Ess-Koch-Bereich
  - \* hochwertige Einbauküche
  - \* Echtholzparkett
  - \* Malervlies
  - \* zusätzlich erwerbbar:  
Garage mit integriertem Abstellraum (KP 19.000,-- Euro) oder Carport mit separatem Abstellraum im Haus 1 (KP 29.900,-- Euro)
  - \* elegant gestaltete Außenanlage
  - \* kleiner Spielplatz
  - \* überdachte Fahrradabstellplätze
  - \* Hausverwaltung und Hausmeister-Service vorhanden
- Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch eine Musterwohnung des Mehrfamilienhauses zur Verfügung.

**VP azonosító: 25060001.11 - 78176 Blumberg**

## Minden a helyszínról

Blumberg ist eine Stadt mit über 10.000 Einwohnern, im Süden des Schwarzwald-Baar-Kreises, auf einer Höhe von 700 m.ü.M. am südwestlichen Rand der Schwäbischen Alb. Die Nachbarstadt im Norden ist Donaueschingen. Im Osten grenzt Blumberg an den Hegau mit der Festung Hohentwiel und die Stadt Singen im Landkreis Konstanz, im Süden an Schaffhausen am Rheinfall und südwestlich an den Landkreis Waldshut. Westlich der Stadt Blumberg gibt es nur eine kleine Verbindungsstraße nach Achdorf zur geologisch und touristisch attraktiven Wutachschlucht.

Die Stadt Blumberg ist auf ihrer Gemarkung umgeben von den Teilorten Achdorf, Epfenhofen, Fützen, Randen, Hondingen, Kommingen, Nordhalden, Riedböhringen und Riedöschingen.

Der Ortsteil Zollhaus ist der logistische Ausgangspunkt und nördliche Endebahnhof der Mittelstrecke der früheren strategischen Bahn, der heutigen Museumsstrecke „Sauschwänzlebahn“, die sich nach wie vor großer Beliebtheit erfreut und Touristen von nah und fern anzieht.

Blumberg ist eine Stadt mit einer interessanten Historie. Bereits im Mittelalter entstand oberhalb des Wutachtals die Burg Blumberg, die erheblich zur Siedlungsentwicklung beitrug. Um die Burg wuchs – wie in der mitteleuropäischen Entwicklung üblich – allmählich das sogenannte "Städtle". Im 30-jährigen Krieg wurde die Burg zerstört. In den 1950er Jahren siedelten sich in Blumberg Industriebetriebe an. Sie verhalfen der Stadt zur stetigen Weiterentwicklung.

Blumberg ist nicht nur eine Stadt mit einer aufregenden Geschichte – sie ist eine Stadt, die für Jung und Alt gleichermaßen viel zu bieten hat.

In der Kernstadt Blumberg, sowie in den Stadtteilen Fützen, Riedböhringen und Riedöschingen gibt es eine Grundschule. Für den weiteren schulischen Werdegang stehen in der Kernstadt die Realschule, Werkrealschule, sowie das sonderpädagogische Beratungszentrum zur Verfügung.

Bis nach Donaueschingen sind es mit dem Pkw etwa 20 Minuten, nach Villingen-Schwenningen etwa 30 Minuten und in die Schweiz (Schaffhausen) gelangen Sie ebenfalls in knapp 30 Minuten.



VP azonosító: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.1.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 16.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.  
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 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: 25060001.11 - 78176 Blumberg

## 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)