

Villingen-Schwenningen / Obereschach

## Modern ház nagymamalakással, medencével és napelemes rendszerrel, zsákutcában – kb. 298 m<sup>2</sup> összterület

VP azonosító: 25060004



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

VÉTELÁR: 990.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 243,08 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 732 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

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

**VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25060004                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 243,08 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 8                         |
| Hálósobák             | 4                         |
| Fürdoszobák           | 3                         |
| Építés éve            | 2008                      |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Beálló                |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 990.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 54 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Beépített konyha                |

**VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 08.04.2034    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |

|                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 21.75 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | A+                  |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 2008                |

**VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## Az ingatlan



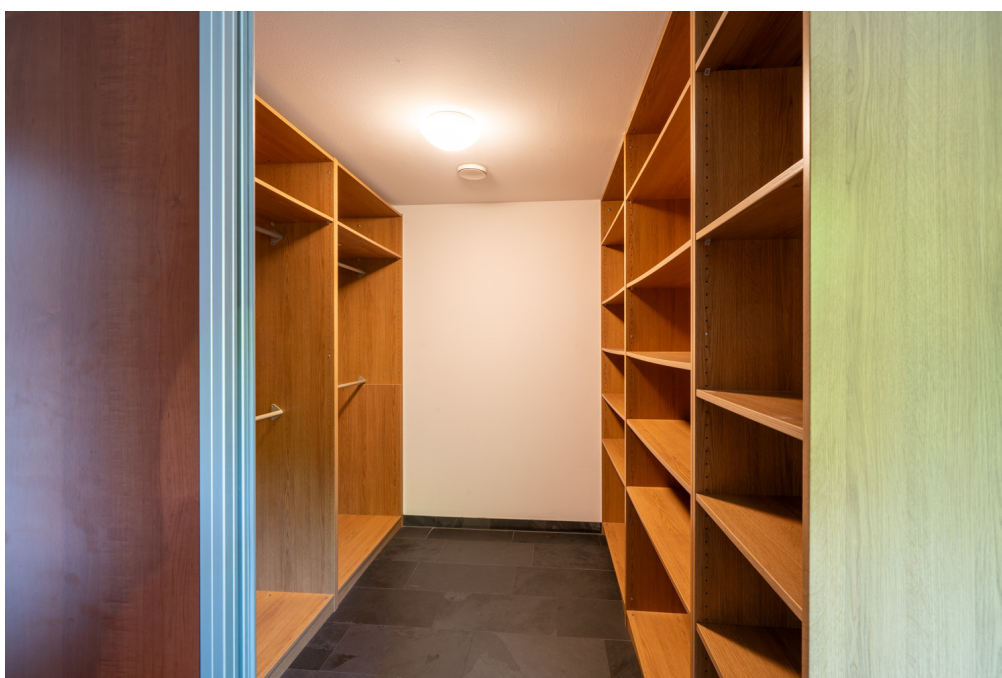
**VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

## 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: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## Az első benyomás

Ez a kivételes, 2008-ban épült családi ház exkluzív, önálló apartmannel, kifinomult építészettel, kiváló minőségű kivitelezéssel és a legmagasabb szintű energiatakarékos lakhatást ötvözi. Villingen-Schwenningen Obereschach kerületének keresett zsákutcájában található ez a lakópark, amely lenyűgöző tágasságot, modern kényelmet és sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál. Egy kb. 732 m<sup>2</sup>-es napsütötte telken fekvő, kétszintes családi ház egy önálló apartmannel. A főépület kb. 200 m<sup>2</sup> teljes lakóterületet kínál, amelynek egy része (kb. 44 m<sup>2</sup>) üzlethelyiségként van kijelölve – ideális szabadúszók vagy egyéni vállalkozók számára. A különálló, közvetlenül mellette lévő, kb. 86 m<sup>2</sup>-es önálló apartman rugalmasan használható bérleményként vagy többgenerációs lakhatásra. A foházban három hálószoba és egy dolgozószoba található gardróbbal – ez a terület könnyen átalakítható egy további szobává. Az önálló apartman tágas, nyitott terü nappalival és egy hálószobával rendelkezik, így ideális egyedülállóknak vagy pároknak számára. Szerkezeti szempontból lehetséges egy nyílás kialakítása és a lakóterek egyesítése. Ez jelentős lehetőségeket kínál az ingatlan használatának testreszabására. Lehetőség van egy tetoterasz kialakítására az északi oldalon, vagy akár a lakóter bővítésére egy loft stílusú toldalékkal, amely lenyűgöző panorámát kínál. Az egész ház lenyűgöző nyitott terü kialakításával, bőséges természetes fénnel, tágas ablakaival és kiváló minőségű anyagaival. Az építészeti kialakítás, beleértve a galériát is, mindkét lakóegységben légies hangulatot teremt. Mindegyik egység saját fatüzelésű kályhával rendelkezik, amely otthonos meleget biztosít és fokozza a hívogató légkört. A kültéri terület is gondosan parkosított – a futómedence, a gondozott kert és a kerti házíkö egy további fatüzelésű kályhával harmonikusan illeszkedik az összképbe. Ez a kivételesen jól karbantartott ház kifinomult energiakoncepcióval büszkélkedhet. A szivattyú biztosítja a használati meleg vizet és a padlófűtést, míg a központi szellőzőrendszer optimalizálja a beltéri levegő minőségét. A betonnal töltött előregyártott vasbeton elemek robusztus szerkezetével, a külső szigeteléssel és a háromrétegű üvegezésű ablakokkal kombinálva ez az ingatlan kivételes energiahatékonyságot kínál. Ezt tovább fokozza a főépület és a melléképületek tetején található, átlagosnál nagyobb méretű fotovoltaikus rendszer. A csendes, zsákutcás elhelyezkedés magas fokú magánéletet biztosít. A három férőhelyes autóbeálló és a hozzá tartozó, redonyos kapuval ellátott tároló száraz tárolást biztosít járművei és egyéb berendezései számára. Ez az ingatlan ideális az igényes vásárlók számára, akik valami különlegeset keresnek – legyen szó akár elkelő otthonról dolgozószobával, többgenerációs lakóhelyről, vagy az energiafüggetlenségre és a fotovoltaikus rendszer fenntartható megtérülésére, vagy a különálló lakás bérbeadására összpontosító törekvésről. Örömmel adunk további részleteket és egyeztetünk egy megtekintési időpontot. Az Ön VON POLL REAL ESTATE csapata – várjuk jelentkezését.

**VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## Részletes felszereltség

- \* 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.

**VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 21.75 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach**

## 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)**