

Villingen-Schwenningen

## Kivételes és tágas élettér - maisonette Villingen belvárosának háztetői felett

VP azonosító: 25060005



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

VÉTELÁR: 498.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 185 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

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

VP azonosító: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Áttekintés

VP azonosító	25060005
Hasznos lakótér	ca. 185 m²
Emelet	3
Szobák	3.5
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1

Vételár	498.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2000
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Szauna, Beépített konyha

VP azonosító: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.07.2026
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	137.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000

VP azonosító: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan





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

VP azonosító: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Az ingatlan



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone shows a search filter page.

**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: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Az első benyomás

Ez az exkluzív maisonette lakás egy jól karbantartott társasház legfelső emeletén található, körülbelül 185 m<sup>2</sup> lakóteret kínálva, kivételes életélményt nyújtva Villingen belvárosának egyik kiváló részén. A jelenleg 3,5 szobára osztott lakás ideális párok és kis családok számára. A lakás kiváló minőségű kivitelezéssel és nyitott, tágas elrendezéssel büszkélkedhet. Az első tetotéri szinten két szoba és egy alkóv található, amely bőséges helyet kínál egy olvasósaroknak vagy irodának. Az egyik szobában található gardrób és egy különálló tárolóhelyiség – mosógépcsatlakozóval – további tárolóhelyet biztosít. A második tetotéri szinten található, kiváló minőségű parkettával burkolt, világos nappali és étkező alkotja az ingatlan szívét. A nyitott kialakítás hívogató légkört teremt, rengeteg teret biztosítva a személyes kifejezéshez. A lakás egyik fénypontja a tágas fürdőszoba az első tetotéri szinten, beépített szaunával – a saját privát wellness oázis a négy fal között. További különlegesség a legfelső emeleti tetotéri ablak, amely a teljes üveg kialakításának köszönhetően kivételes, világos és nyugodt menedéket kínál. A lakás könnyen megközelíthető lifttel. Ezenkívül hozzáférést biztosít egy erkélyhez, ahonnan kilátás nyílik Villingen háztetőire, valamint egy különálló pincehelyiséghez a földszinten. Az eredeti építési év jelenleg ellenőrzés alatt áll. A többlakásos épület utolsó átfogó korszerűsítésére és felosztására 2000-ben került sor. A jól karbantartott lakást gáz központi fűtéssel fűtik. Az ablakok dupla üvegezések, szegélylécekkel. A központi elhelyezkedés közvetlen hozzáférést biztosít számos üzlethez, valamint különféle kulturális rendezvényekhez, fesztiválokhoz és városi szolgáltatásokhoz ebben a történelmi városban – rövid távolságok és autentikus városi élet. Autója számára garázshely bérelhető a Bäregasse-n (a lakás közelében). Ha érdeklődik, kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot. Örömmel szervezünk Önnek egy megtekintési időpontot. Az Ön VON POLL REAL ESTATE csapata Villingen-Schwenningen

VP azonosító: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Részletes felszereltség

- \* Modernisiert / BJ laut Energieausweis 2000
  - \* Maisonette-Wohnung
  - \* Denkmalschutz
  - \* Isolierglas-Kunststofffenster
  - \* Gas-Zentralheizung, BJ 2000
  - \* Höhe mtl. Hausgeld lt. Wirtschaftsplan 2025:  
gesamt 630,-- Euro, davon sind rd. 540,-- Euro allgemeines Hausgeld und ein Anteil von  
rd. 90,-- Euro die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage  
(Hinweis bei Vermietung: rd. Euro 580,-- sind umlagefähige Kosten)
  - \* bezugsfrei nach Vereinbarung
  - \* Hausmeisterservice und Hausverwaltung vorhanden
  - \* Garagen-Stellplatz für Ihr Auto - kann in der Bärengasse (nahe der Wohnung)  
angemietet werden.
- Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch die Wohnung,  
für einen weiteren ersten Eindruck.

VP azonosító: 25060005 - 78050 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.

Diese Immobilie befindet sich im Herzen der historischen Altstadt Villingen. Die Fußgängerzone liegt direkt vor der Haustüre und dennoch liegt die Wohnung ruhig über den Dächern der Villingen 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.

VP azonosító: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 137.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

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: 25060005 - 78050 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)