

Villingen-Schwenningen

Casa plurifamiliare molto ben tenuta in ottime condizioni, una buona opportunità di investimento a VS-Villingen

Codice oggetto: 25060006.MFH



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 760.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 299 m² • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 729 m²

Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25060006.MFH	Prezzo d'acquisto	760.000 EUR
Superficie netta	ca. 299 m²	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	13	Modernizzazione / Riqualficazione	1995
Camere da letto	7	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1954	Caratteristiche	Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x Garage		

Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	130.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	23.01.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La proprietà



Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La proprietà



Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La proprietà



Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La proprietà



Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La proprietà



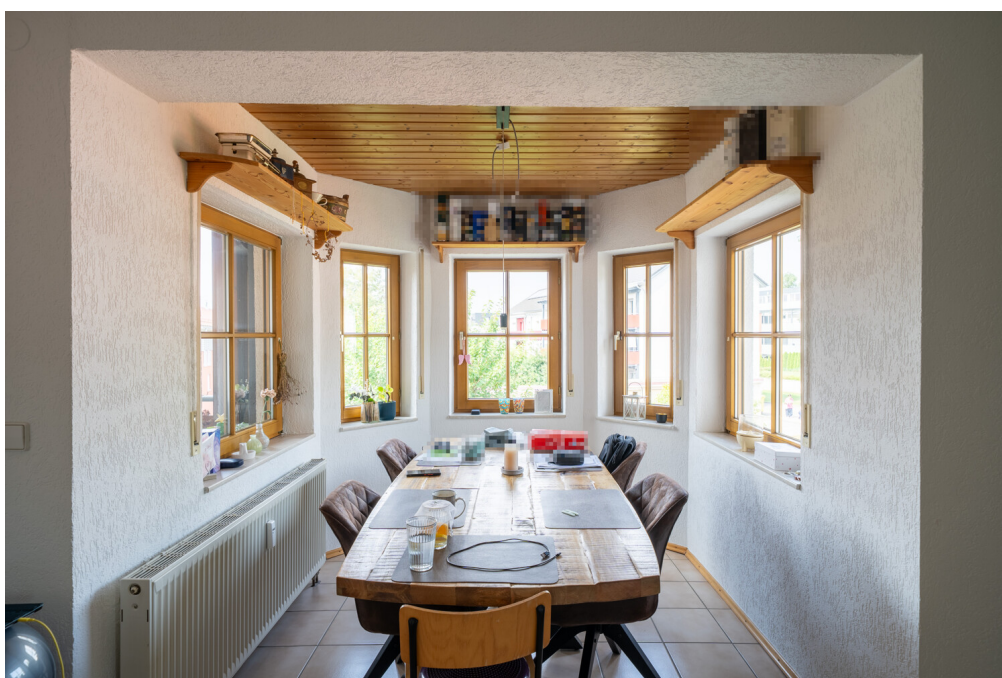
Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La proprietà



Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La proprietà



Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La proprietà



Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La proprietà



Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La proprietà



Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La proprietà



Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La proprietà



Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La proprietà



Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La proprietà



Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La proprietà



Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La proprietà



Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La proprietà



Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La proprietà



Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La proprietà



Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La proprietà




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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Una prima impressione

A pochi minuti a piedi dal centro di Villingen, troverete questa splendida casa trifamiliare con un appartamento separato. Originariamente costruita nel 1954 come casa bifamiliare, la casa è stata completamente ristrutturata tra il 1993 e il 1994, con l'ottimizzazione degli spazi abitativi e la conversione della soffitta. Il risultato è una casa trifamiliare con un appartamento separato al piano seminterrato, che offre una superficie abitabile complessiva di circa 299 m². La superficie abitabile è suddivisa in luminosi e moderni appartamenti di 3,5 locali al piano terra rialzato e al piano superiore. La disposizione degli appartamenti prevede una zona giorno open space con un ampio soggiorno e una spaziosa cucina a vista con zona pranzo adiacente nella vetrata. Entrambi gli appartamenti vantano incantevoli balconi esposti a sud-ovest. Il piano superiore offre anche il comfort di una veranda riscaldata, che garantisce il relax. Ogni appartamento offre circa 90 m² di superficie abitabile. Inoltre, all'ultimo piano, si trova un appartamento di 3,5 locali di circa 72 m² con soffitti alti, che crea un ambiente abitativo molto piacevole. Questo appartamento è stato aggiunto durante la ristrutturazione completa del 1994/1995. Una cucina/soggiorno open space offre ampio spazio. Il balcone esposto a sud-ovest, costruito sulla vetrata, con vista panoramica su Villingen, è un punto di forza di questo appartamento. Questa unità è attualmente in fase di completa ristrutturazione e ammodernamento, inclusa l'installazione dell'aria condizionata nella camera da letto (il completamento è previsto per la fine di ottobre 2025). Oltre ai tipici locali cantina, il seminterrato ospita un appartamento indipendente di 2,5 locali, anch'esso con cucina open space. Grazie alla posizione elevata del seminterrato, questo tipo di appartamento riceve anche sufficiente luce naturale, garantendo il comfort degli inquilini. La casa è attualmente affittata stabilmente a quattro inquilini. L'attuale canone di locazione mensile è di € 2.760 ed è così composto: appartamento al piano seminterrato € 370 (inclusa cucina attrezzata), piano terra € 710 + posto auto coperto € 30 = € 740, primo piano € 850 + 1 garage € 50 = € 900, mansarda € 700 + 1 garage € 50 = € 750 (da ottobre 2025). Ciò si traduce in un canone annuo attuale di € 33.120. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gas è stato installato nel 2016. La veranda al primo piano e l'appartamento mansardato dispongono di riscaldamento a pavimento oltre al riscaldamento centralizzato. Gli infissi sono stati sostituiti con nuovi infissi in legno con doppi vetri nel 1993/1994. L'immobile è sempre stato mantenuto meticolosamente. Non sono previste manutenzioni differite. Le riparazioni necessarie sono sempre state eseguite tempestivamente. Grazie alla completa ristrutturazione, ai numerosi ampliamenti e trasformazioni e agli attuali lavori in soffitta, la casa rispecchia l'anno di costruzione originale 1993/1994 e rappresenta quindi un immobile da investimento molto interessante a Villingen. Una tettoia in legno sul retro dell'edificio è a disposizione dei residenti per riporre le biciclette. Sono inoltre disponibili parcheggi per le auto, con un garage doppio e un posto auto coperto inclusi. Un giardino anteriore a ovest e un grazioso giardino a sud, perfetto per

far giocare i bambini o semplicemente per rilassarsi, completano questa eccezionale proprietà. Se siete interessati, non esitate a contattarci: il team immobiliare VON POLL di Villingen-Schwenningen e dintorni.

Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Dettagli dei servizi

- * **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.**

Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Tutto sulla posizione

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 km² größten Naturpark Deutschlands - der Südschwarzwald als Naherholungsgebiet.

Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 130.70 kWh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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.

Codice oggetto: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nadja Kiefer

Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen

Tel.: +49 7721 - 99 79 940

E-Mail: villingen.schwenningen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com