

Villingen-Schwenningen

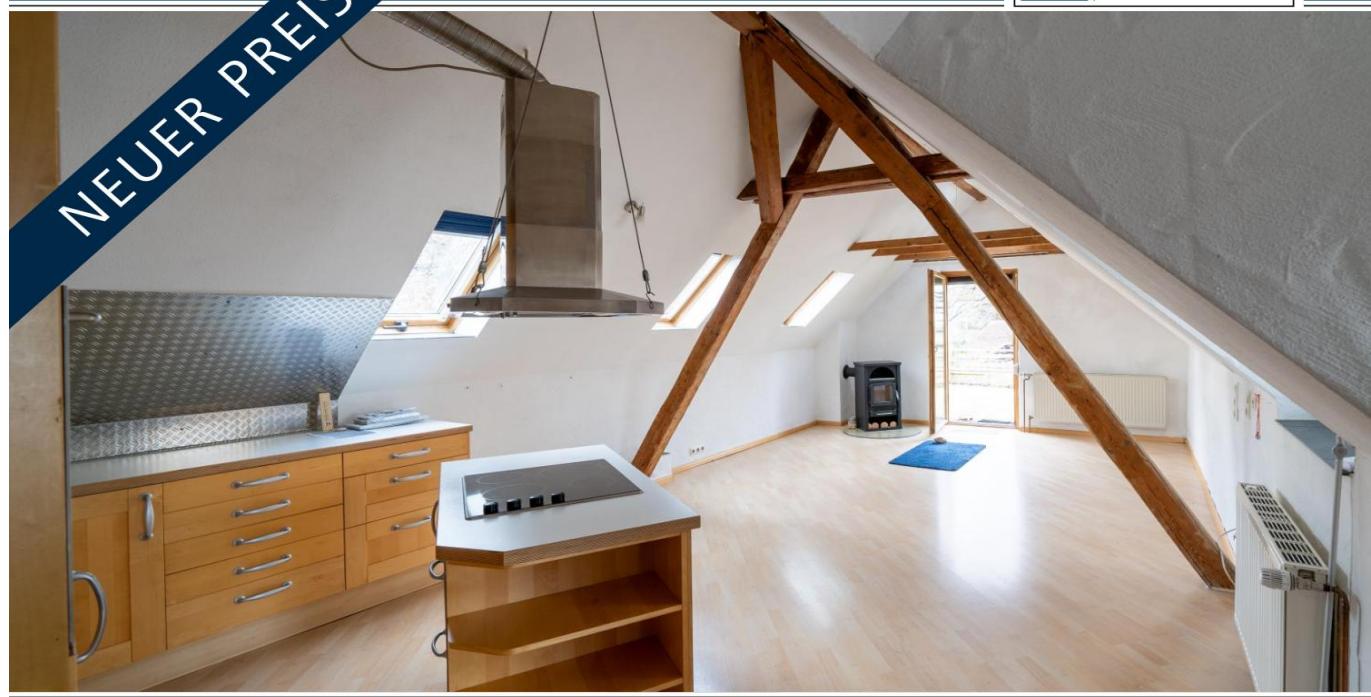
## Casa unica a VS-Villingen - 4 stanze, vicino al centro città e piena di fascino

**Codice oggetto: 25060002**

NEUER PREIS



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 225.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126,06 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25060002 - 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: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25060002	Prezzo d'acquisto	225.000 EUR
Superficie netta	ca. 126,06 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1949	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage		

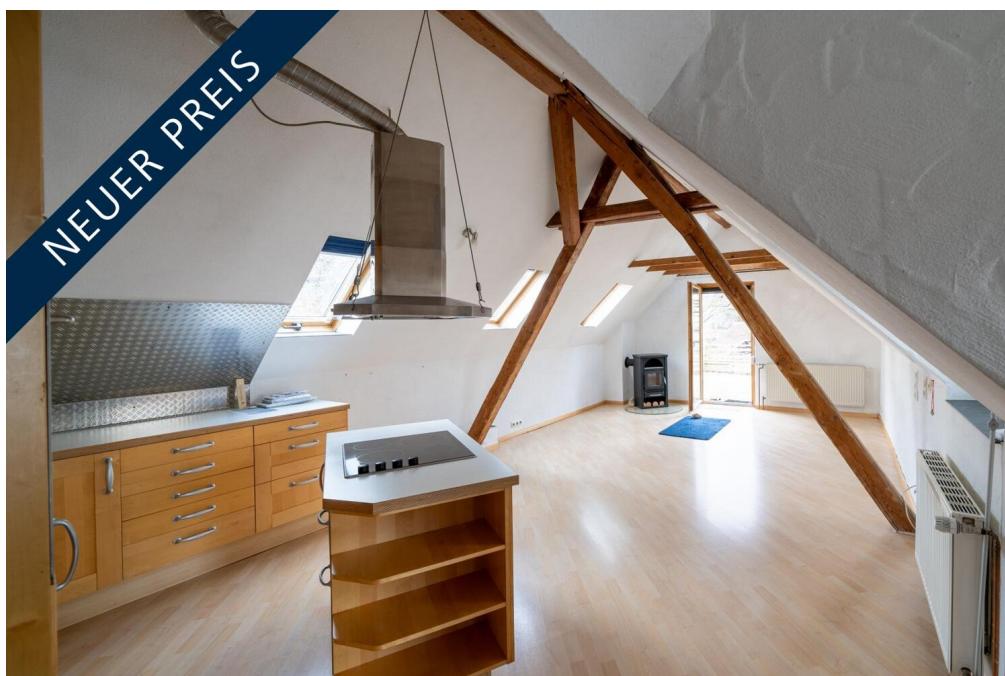
Codice oggetto: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo energetico	189.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	27.05.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1949

Codice oggetto: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## La proprietà



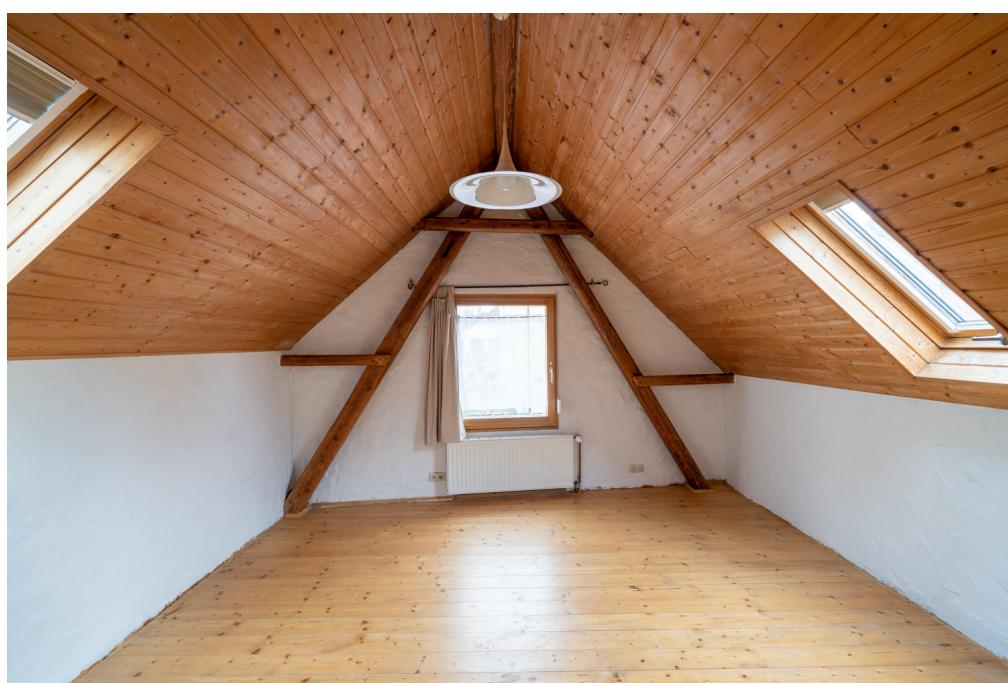
Codice oggetto: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## La proprietà



**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

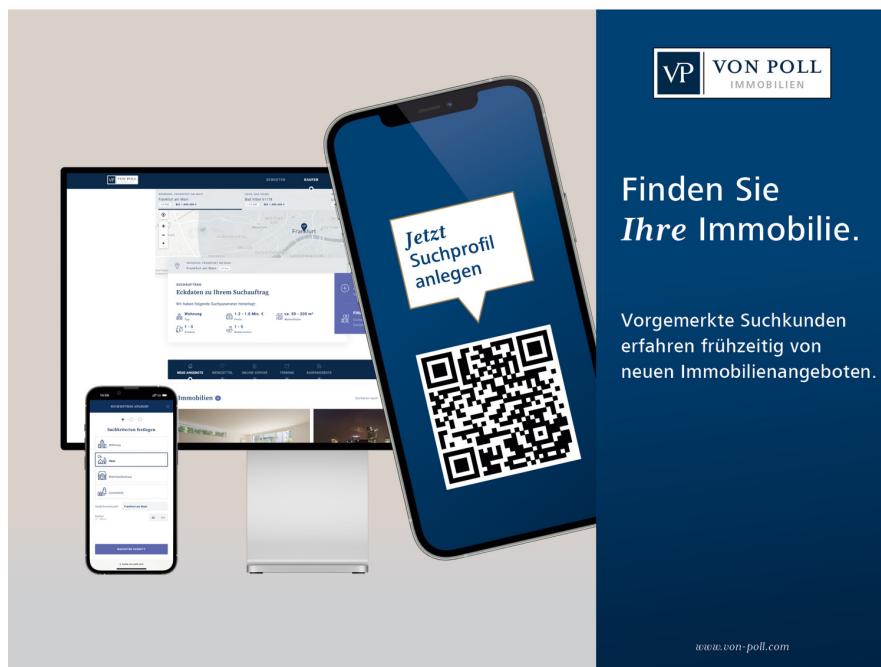
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Codice oggetto: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Una prima impressione

In vendita un'affascinante casa in posizione centrale a Villingen, costruita nel 1949 e ampiamente ristrutturata e modernizzata nel 1998, e ulteriormente nel 2013 e nel 2015. Questa casa, situata in un cortile posteriore, offre uno spazio speciale per voi e la vostra famiglia. L'immobile rappresenta una quota di comproprietà dell'intero terreno e il diritto esclusivo di utilizzare il proprio appartamento. L'edificio plurifamiliare, situato nella parte anteriore della proprietà, affacciato sulla strada, costituisce la parte complementare del condominio. La casa offre quattro locali distribuiti su circa 126 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su due piani. Al piano terra, due camere, un bagno e un WC separato offrono comode zone giorno e notte. Il piano superiore offre un'accogliente zona giorno per rilassarsi e godersi il tempo all'aperto. Comprende una camera da letto, un bagno con doccia e WC e un confortevole soggiorno open space con una spaziosa cucina. Una stufa a legna garantisce un clima interno piacevole nelle giornate più fredde. La zona giorno è completata da una terrazza sul tetto che si estende sopra il garage privato sottostante. L'attuale terrazza sul tetto verrà presto rimossa, poiché il tetto del garage necessita di ristrutturazione. Una volta completata la ristrutturazione, il futuro proprietario potrà riprogettare l'area della terrazza secondo le proprie esigenze. La casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas. Le finestre sono realizzate con infissi in legno e doppi vetri. Sono disponibili ampi parcheggi per la vostra auto e per i veicoli di familiari e amici. Un garage è annesso alla casa e ulteriori posti auto esterni sono disponibili direttamente di fronte alla proprietà, nel cortile. La casa è disponibile da subito. La caratteristica principale di questa proprietà è la sua posizione centrale a Villingen. La stazione ferroviaria di Villingen è raggiungibile in pochi minuti a piedi e il centro città è raggiungibile in pochi minuti a piedi. Se siete interessati a questa eccezionale proprietà, saremo lieti di mostrarvela personalmente. Saremo lieti di organizzare una visita su appuntamento. Non esitate a contattarci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento. Il vostro team immobiliare VON POLL Villingen-Schwenningen

Codice oggetto: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Dettagli dei servizi

- \* Wohngebäude "Hinterhaus"
  - \* Besonderheit: Teil einer Eigentümergemeinschaft bestehend aus Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus im vorderen Bereich des Gesamtgrundstücks und dieser Immobilie auf dem Hinterhof
  - \* verwaltet durch eine Hausverwaltung
  - \* Baujahr 1949
  - \* modernisiert und renoviert umfassend in 1998, zuletzt 2015
  - \* Dachsanierung 2013
  - \* Massivbauweise
  - \* Holzfenster, Isolierglas
  - \* Gas-Zentralheizung, Kessel BJ 2015
  - \* Kaminofen im Wohnzimmer
  - \* Dachterrasse (befindet sich derzeit im Rückbau wegen notwendiger Garagendachsanierung)
  - \* und vieles mehr...
  - \* 1 Garage sowie 4 Außen-Stellplätze
  - \* frei ab sofort
- Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen 360-Grad-Rundgang durch das Haus, für einen weiteren ersten Eindruck.

Codice oggetto: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Tutto sulla posizione

Mitten im Grünen, am Mittleren Schwarzwald gelegen, befindet sich die attraktive Kulturstadt Villingen-Schwenningen. Mit seinen rund 85.000 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.

Die historische Altstadt Villingen bietet alles was das Herz begehrte. Von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés bis hin zum Kino sowie ein Theater zur Gestaltung Ihres Freizeitprogramms.

Durch eine 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.

Codice oggetto: 25060002 - 78048 Villingen-Schwenningen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 189.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25060002 - 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](mailto:villingen.schwenningen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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