

Villingen-Schwenningen

## Spaziosa e straordinaria abitazione - maisonette sopra i tetti del centro di Villingen

**Codice oggetto: 25060005**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

Codice oggetto: 25060005 - 78050 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: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## A colpo d'occhio

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Codice oggetto   | 25060005               |
| Superficie netta | ca. 185 m <sup>2</sup> |
| Piano            | 3                      |
| Vani             | 3.5                    |
| Camere da letto  | 2                      |
| Bagni            | 1                      |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                  | 498.000 EUR   |
| Appartamento                       | Maisonette  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2000  |
| Stato dell'immobile                | Curato  |
| Tipologia costruttiva              | massiccio   |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Sauna, Cucina componibile                                       |

Codice oggetto: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Dati energetici

|   |                      |   |                                     |
|---|----------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Consumo finale di energia                             | 137.70 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| Certificazione energetica valido fino a | 26.07.2026           | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2000                                |

Codice oggetto: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La proprietà



The image shows a smartphone displaying a QR code and a speech bubble with the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Discover here the value of your property). To the left of the phone, a laptop screen shows a real estate application interface with property details and a map. The right side of the image features a dark blue background with white text and a logo.

**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: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La proprietà



The image displays a laptop screen showing a real estate search interface with filters and a map, a smaller smartphone screen showing a similar interface, and a larger smartphone screen in the foreground. The large phone's screen has a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen". Below the speech bubble is a QR code.

**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: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Una prima impressione

Questo esclusivo appartamento duplex, ubicato ai piani alti di un edificio plurifamiliare ben tenuto, offre circa 185 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo un'esperienza abitativa eccezionale in una posizione privilegiata nel centro di Villingen. Attualmente suddiviso in 3,5 locali, l'appartamento è ideale per coppie e piccole famiglie. L'appartamento vanta finiture di alta qualità e una disposizione aperta e spaziosa. Al primo piano mansardato si trovano due stanze e un'alcova che offre ampio spazio per un angolo lettura o un ufficio. Una cabina armadio in una delle stanze e un ripostiglio separato, completo di attacco per la lavatrice, offrono ulteriore spazio. Il luminoso soggiorno e la sala da pranzo al secondo piano mansardato, con pavimenti in parquet di alta qualità, costituiscono il cuore della proprietà. Il design aperto crea un'atmosfera invitante con ampio spazio per l'espressione personale. Un punto forte dell'appartamento è l'ampio bagno al primo piano mansardato, completo di sauna integrata: la vostra oasi di benessere privata tra le vostre quattro mura. Un'altra particolarità è l'abbaino all'ultimo piano, che, grazie al suo design interamente in vetro, offre un rifugio eccezionale, luminoso e tranquillo. L'appartamento è facilmente raggiungibile tramite ascensore. Inoltre, avrete accesso a un balcone con vista sui tetti di Villingen e a una cantina separata al piano terra. L'anno di costruzione originale è attualmente in fase di verifica. L'ultimo ammodernamento completo e la suddivisione dell'edificio plurifamiliare sono stati effettuati nel 2000. L'appartamento, ben tenuto, è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas. Le finestre sono con doppi vetri e montanti. La posizione centrale offre accesso diretto a una varietà di negozi, nonché a vari eventi culturali, festival e servizi urbani di questa città storica, inclusi brevi distanze e autentica vita cittadina. Un posto auto in garage per la vostra auto può essere affittato in Bärensgasse (vicino all'appartamento). Se siete interessati, non esitate a contattarci. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita. Il vostro team VON POLL REAL ESTATE Villingen-Schwenningen

Codice oggetto: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Dettagli dei servizi

- \* 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.

Codice oggetto: 25060005 - 78050 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.

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 Villinger Innenstadt.

Villingen bietet alles, was das Herz begehrte. 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.

**Codice oggetto: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen**

## Ulteriori informazioni

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 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: 25060005 - 78050 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)