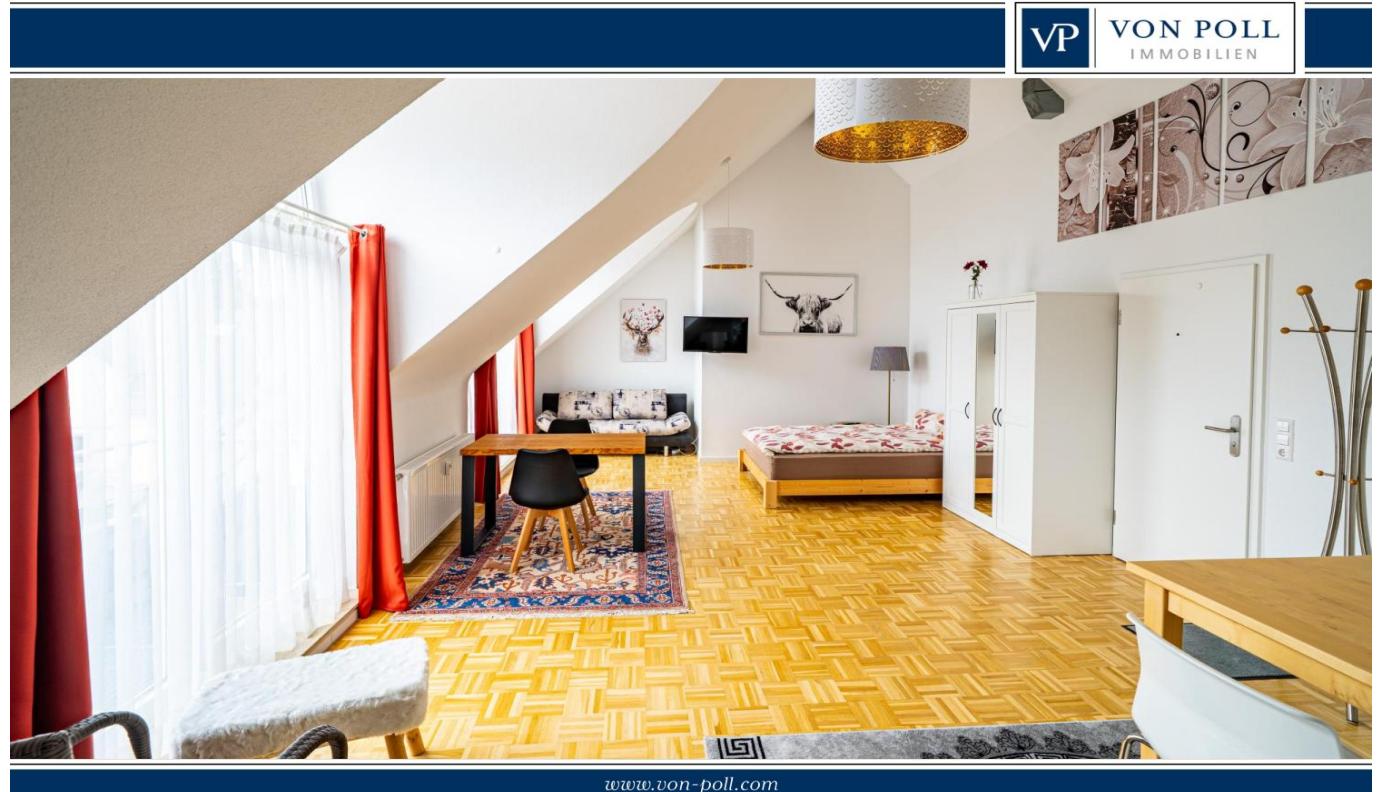


Villingen-Schwenningen

# Monolocale mansardato ristrutturato e completamente attrezzato a VS-Villingen - centrale e moderno

**Codice oggetto: 25060014**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 168.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 47 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

Codice oggetto: 25060014 - 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: 25060014 - 78050 Villingen-Schwenningen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25060014	Prezzo d'acquisto	168.000 EUR
Superficie netta	ca. 47 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	1	Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1990	Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25060014 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	111.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.09.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

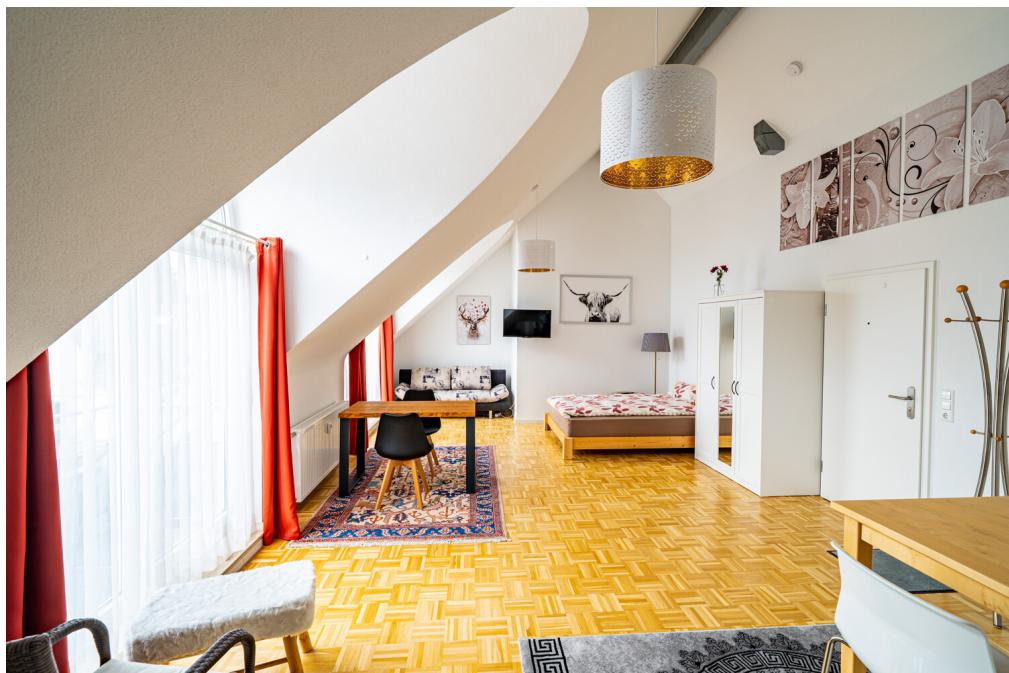
Codice oggetto: 25060014 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25060014 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25060014 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25060014 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25060014 - 78050 Villingen-Schwenningen

## La proprietà



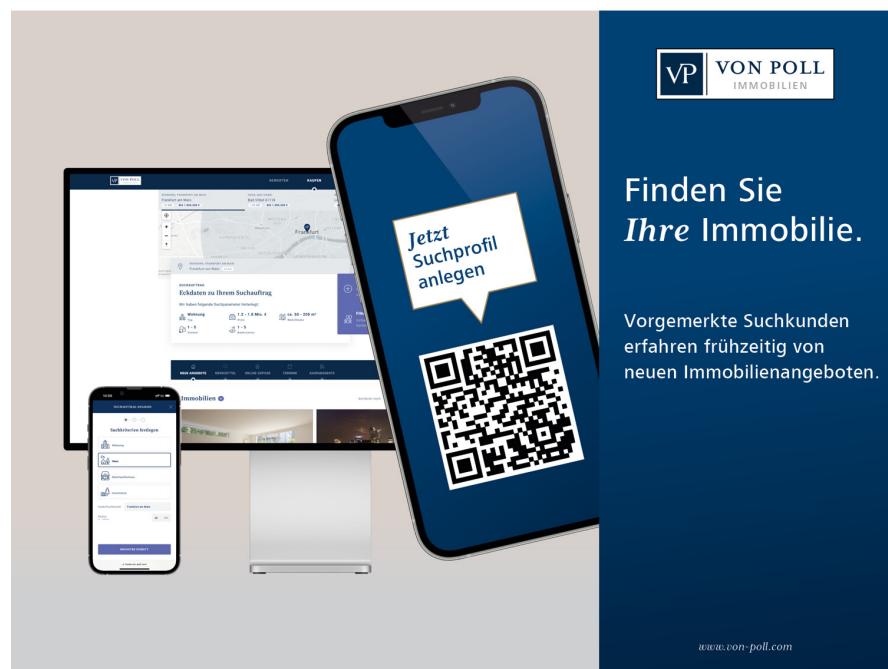
VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

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



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: 25060014 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Una prima impressione

Benvenuti in questo attico modernizzato: elegante, ben tenuto e disponibile da subito. Questo monolocale, modernamente ristrutturato, si trova al secondo piano di un edificio ad uso misto costruito nel 1990 e offre circa 47 m<sup>2</sup> di confortevole spazio abitativo, ideale per single, pendolari o come seconda casa in posizione centrale. È anche estremamente interessante come immobile da investimento. L'appartamento è stato completamente ristrutturato nel 2022 ed è in perfette condizioni. È libero dalla ristrutturazione, quindi potrete beneficiare di uno spazio abitativo inutilizzato con comfort moderni. I lavori di ristrutturazione in sintesi: - Ristrutturazione di pareti e soffitti - Rifacimento del parquet - Modernizzazione del bagno - Installazione di una nuova cucina componibile su misura - Sostituzione dei radiatori. La luminosa e spaziosa zona giorno/notte può essere configurata in modo flessibile, ad esempio installando un soppalco per creare una zona notte rialzata o uno studio separato. L'appartamento è attualmente completamente ed elegantemente arredato, su misura per la planimetria, e può essere consegnato anche vuoto se si desidera portare i propri mobili. Due piccoli balconi esposti a ovest invitano a rilassarsi al sole della sera. Le finestre in PVC con doppi vetri (installate intorno al 2010) garantiscono un buon isolamento. L'appartamento è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas con nuovi radiatori. Una cantina separata offre ulteriore spazio di stoccaggio. Sono disponibili posti auto gratuiti nella proprietà sul retro dell'edificio. L'edificio è gestito professionalmente e dispone di un servizio di portineria che si occupa della manutenzione delle aree comuni e degli aspetti tecnici, garantendo ulteriore comfort. La posizione all'ultimo piano offre pace e tranquillità e un'atmosfera abitativa speciale. L'altezza dei soffitti superiore alla media offre possibilità di progettazione creative, come l'installazione di un soppalco come zona notte rialzata. L'edificio ad uso misto si trova in una zona residenziale consolidata con ottime infrastrutture. Negozi, trasporti pubblici, ristoranti e altri servizi per le necessità quotidiane, così come il centro di Villingen, sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. Godetevi la tranquillità in una posizione centrale: questo appartamento modernizzato offre comfort all'avanguardia, si trova a pochi passi dal centro storico e ha la natura a portata di mano: ideale per proprietari e investitori. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare una visita. Saremo lieti di presentarvi personalmente questa affascinante proprietà. Il vostro team VON POLL REAL ESTATE Villingen-Schwenningen

Codice oggetto: 25060014 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Dettagli dei servizi

- \* Lage im Dachgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses
- \* Baujahr 1990
- \* 1-Zimmer-Wohnung
- \* voll möbliert (im Kaufpreis enthalten)
- \* praktischer Grundriss
- \* Bad mit Dusche
- \* Gas-Zentralheizung (Austausch der Heizanlage in 2025 erfolgt)
- \* 2-fach Kunststoff-Isolierglasfenster, BJ ca. 2010
- \* umfangreich renoviert und modernisiert in 2022:
  - Renovierung Wände und Decken
  - Parkettboden neu versiegelt
  - Bad modernisiert
  - neue maßgefertigte Einbauküche
  - Austausch der Heizkörper
- \* separater Kellerraum
- \* Pkw-Freiplätze hinter dem Haus
- \* Hausmeister und Hausverwaltung vorhanden
- \* bezugsfrei ab sofort

Für einen ersten Eindruck steht Ihnen auf Anfrage gerne ein virtueller 360-Grad-Rundgang zur Verfügung - für einen weiteren ersten Eindruck.

Codice oggetto: 25060014 - 78050 Villingen-Schwenningen

## Tutto sulla posizione

Mitten im Grünen, am Mittleren Schwarzwald gelegen, befindet sich die attraktive Kulturstadt Villingen-Schwenningen. Mit seinen rund 90.000 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.

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 3.940 km<sup>2</sup> größten Naturpark Deutschlands - der Südschwarzwald als Naherholungsgebiet.

**Codice oggetto: 25060014 - 78050 Villingen-Schwenningen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 111.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Codice oggetto: 25060014 - 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)