Villingen-Schwenningen

3-Zimmer-Wohnung für die Eigennutzung oder zur Kapitalanlage *Kernsaniert*Modern*stadtnah Villingen

Objektnummer: 23060002_14

KAUFPREIS: 280.440 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 60,31 m² • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 1.633 m²

Objektnummer: 23060002_14 - 78048 Villingen-Schwenningen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23060002_14 - 78048 Villingen-Schwenningen

Auf einen Blick

Objektnummer	23060002_14
Wohnfläche	ca. 60,31 m²
Dachform	Satteldach
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1958

Kaufpreis	280.440 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23060002_14 - 78048 Villingen-Schwenningen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	27.10.2032
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	74.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 23060002_14 - 78048 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie

Objektnummer: 23060002_14 - 78048 Villingen-Schwenningen

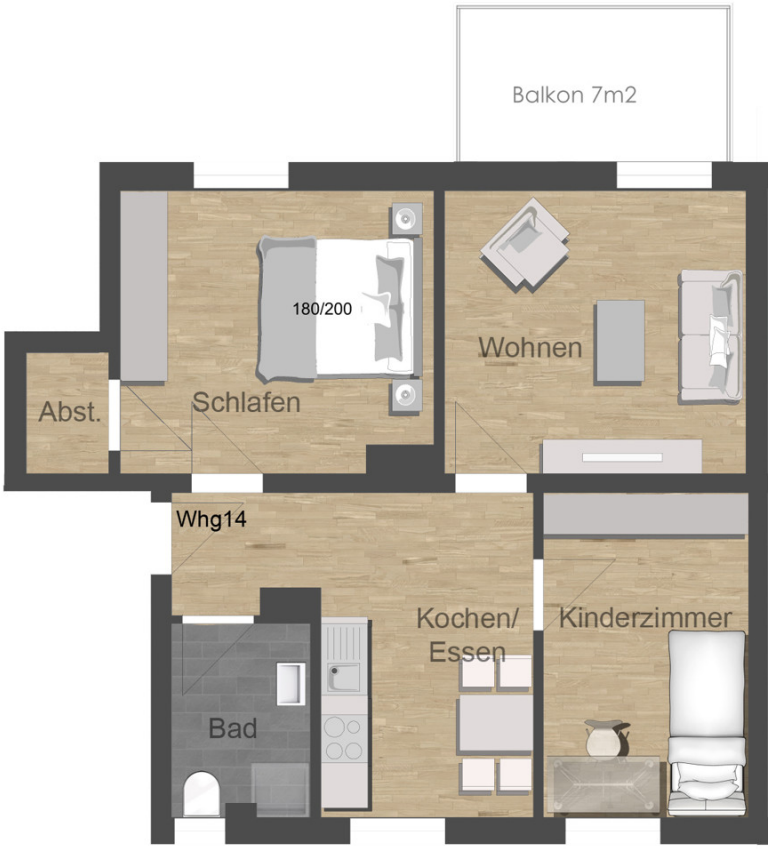
Die Immobilie

Objektnummer: 23060002_14 - 78048 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie

Objektnummer: 23060002_14 - 78048 Villingen-Schwenningen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23060002_14 - 78048 Villingen-Schwenningen

Ein erster Eindruck

Kapitalanlage mit Potenzial: Mehrfamilienhaus nach Kernsanierung -
Wohnen Sie selbst oder vermieten Sie nachhaltig.

Dieser innovative und moderne Bau befindet sich im Wohngebiet Steppach in VS-Villingen.

Das aufstrebende Villinger Stadtgebiet Steppach ist nicht nur für Familien geeignet, sondern auch für Alleinstehende oder Paare.
Die historische Innenstadt Villingen mit ihren zahlreichen Geschäften und Restaurants ist in weniger als 15 Gehminuten erreichbar.
Gegenüber vom Gebäude befindet ist ein Kindergarten, auch eine Grundschule ist direkt vor Ort. Ebenfalls befinden sich Einkaufsmöglichkeiten und diverse Freizeiteinrichtungen in der Nähe.
Weiter ist für eine hervorragende Infrastruktur gesorgt. Die nächste Bushaltestelle liegt direkt vor der Haustüre.

Das kernsanierte Wohngebäude bietet eine hervorragende Möglichkeit für die Eigennutzung oder zur Kapitalanlage.

Die Wohnanlage verfügt über 15 Wohneinheiten mit moderner Ausstattung und zeitgemäßem energetischen Standard.

Das Mehrfamilienhaus wurde ursprünglich Ende der 50er Jahre in Massivbauweise erstellt und in den Jahren 2021 - 2023 saniert. Verteilt auf 2 Hauseingänge mit je 3 Etagen, stehen Einheiten mit Wohnflächen zwischen 30 m² und 64 m² und einer idealen Grundrissgestaltung zur Verfügung.

Diese 3-Zimmer-Wohneinheit liegt im 2. Obergeschoss und verfügt über ca. 60 m² Wohnfläche.
Die Räume sind großzügig und funktional gestaltet und bieten Ihnen eine hochwertige Ausstattung für einen optimalen Wohnkomfort. Auf dem Balkon mit Süd-West-Ausrichtung können Sie die frische Luft und die Sonne genießen.

Im Zuge der Sanierung wurde das Gebäude vollständig entkernt, alle Fenster durch Kunststoffisolierglasfenster ersetzt, die Fassade malerseitig überarbeitet, das Dach neu gedämmt und mit verzinkten Sandwichdecken eingedeckt. Geheizt wird mit einer

leistungsstarken Luft-Wasser-Wärmepumpe. In allen Wohn- und Sanitärräumen ist Fußbodenheizung verlegt.

Ein separater Kellerraum steht zur Verfügung.

Als Standard werden moderne Fliesen und Laminat verlegt. An dieser Stelle können Sie selbst als möglicher neuer Eigentümer über die Auswahl entscheiden und Ihre eigenen Vorstellungen umsetzen.

Zusammenfassend bietet Ihnen diese Wohnung in Villingen-Steppach eine sehr gute Gelegenheit, ein modernes und komfortables Zuhause zu finden oder in eine rentable Kapitalanlage zu investieren.

Neben dieser angebotenen Einheit sind noch weitere Wohneinheiten im Haus verfügbar.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um ergänzende Informationen zu erhalten und eine Wohneinheit in diesem stadtnahen Mehrfamilienhaus zu sichern.

Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Villingen-Schwenningen

Objektnummer: 23060002_14 - 78048 Villingen-Schwenningen

Ausstattung und Details

* Kernsanierung 2021 - 2023
* gesamt 15 Wohneinheiten im Haus
* Massivbauweise
* Luft-Wasser-Wärmepumpe
* Fußbodenheizung
* Kunststoff-Isolierglasfenster
* 3 Zimmer im 2. Obergeschoss
* Balkon mit Süd-West Ausrichtung
* Bad mit Dusche
* separater Abstellraum im Keller
* Hausverwaltung vorhanden

Objektnummer: 23060002_14 - 78048 Villingen-Schwenningen

Alles zum Standort

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.

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

Den Stadtteil 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 km² größten Naturpark Deutschlands - der Südschwarzwald als Naherholungsgebiet.

Eine sehr gute Infrastruktur sowie die Nähe zu den Nachbarländern Österreich, Schweiz und Frankreich bieten weitere Vorteile.

Objektnummer: 23060002_14 - 78048 Villingen-Schwenningen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.10.2032.
Endenergiebedarf beträgt 74.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Objektnummer: 23060002_14 - 78048 Villingen-Schwenningen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadja Kiefer

Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen
Tel.: +49 7721 - 99 79 940
E-Mail: villingen.schwenningen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com