

Villingen-Schwenningen

# Große Stadtwohnung mit Aussicht in bevorzugter Wohnlage von Schwenningen

????????? ??????????: 24060008



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

???? ??????: 245.000 EUR • ??????????: ca. 96 m<sup>2</sup> • ??????????: 4.5

???????? ??????????: 24060008 - 78054 Villingen-Schwenningen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24060008 - 78054 Villingen-Schwenningen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24060008	????? ???????	245.000 EUR
????????????	ca. 96 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	5	?????????	???????
????????	4.5	????????????	???????
?????????????? ??? ??????????	3	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????????	1	??????	????????????????
????? ?????????????	1972	????????	?????????, ??????????

???????? ??????????: 24060008 - 78054 Villingen-Schwenningen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	05.09.2027	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24060008 - 78054 Villingen-Schwenningen

?? ?????????





???????? ??????????: 24060008 - 78054 Villingen-Schwenningen

?? ?????????



???????? ??????????: 24060008 - 78054 Villingen-Schwenningen

?? ?????????





???????? ??????????: 24060008 - 78054 Villingen-Schwenningen

?? ?????????





???????? ??????????: 24060008 - 78054 Villingen-Schwenningen

?? ?????????



???????? ??????????: 24060008 - 78054 Villingen-Schwenningen

?? ?????????



??????? ???????: 2406008 - 78054 Villingen-Schwenningen

?? ????????





??????? ???????: 24060008 - 78054 Villingen-Schwenningen

??? ?????? ???????????

Wir präsentieren Ihnen diese schöne 4,5-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Schwenningen. Das Wohnhaus wurde 1972 in Massivbauweise gebaut. Es befindet sich in einer sehr begehrten Lage, ideal für Paare oder für Familien mit Kindern. Im fünften/sechsten Obergeschoss befindet sich die geräumige und helle Wohnung auf einer Zwischenebene, mit idealer Raumaufteilung sowie einem herrlichen Rundum Blick über Schwenningen. Sie genießen hier viel Privatsphäre mit großem Platzangebot für die ganze Familie. Sie betreten die ca. 96 m<sup>2</sup> große Wohnung über Flur und Dielenzimmer, welche Sie zum lichtdurchfluteten und großzügigen Wohnzimmer führen. Dieses verfügt über ein angenehmes Wohnambiente mit direktem Zugang zum Balkon. Neben dem Wohn- und Dielenzimmer stehen Ihnen weitere drei Zimmer zur Verfügung, welche ideal als Schlaf- und Kinderzimmer nutzbar sind. Die Wohnung ist zudem mit einer Einbauküche, einem Bad mit Badewanne, Dusche und Bidet sowie einem separaten WC ausgestattet. Die Räumlichkeiten sind dem Baujahr entsprechend gestaltet und bieten Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Freiraum für individuelle Ideen. Die Kunststofffenster wurden im Jahr 2018 eingebaut und sind aus 2-fach Isolierglas gefertigt. Eine neue Pellet- und Gasheizung und Photovoltaikanlage wird in Kürze errichtet, was einen großen Mehrwert für die künftigen Eigentümer bedeutet. Die Kosten hierfür werden der Instandhaltungsrücklage entnommen, welche über ausreichend Kapital zur Deckung verfügt. Bestandteil dieses Immobilienangebotes ist ein zugeordneter Stellplatz in der Tiefgarage, mit eigens abschließbarem Tor. Ein kleiner Kellerraum bietet Platz für persönliche Gegenstände. Weitere Parkmöglichkeiten stehen direkt angrenzend an das Gebäude und in den umliegenden Straßen zur Verfügung. Das Mehrfamilienhaus wird von einer Hausverwaltung betreut und von einem Hausmeister instandgehalten. Insbesondere Familien mit Kindern finden hier eine perfekte Wohnumgebung vor. Ein schöner Spielplatz grenzt direkt an das Gebäude an. Kindergarten und Schulen sind in unmittelbarer Umgebung und schnell erreichbar. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Immobilienangebot. Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Villingen-Schwenningen freut sich auf Sie.



??????? ???????: 24060008 - 78054 Villingen-Schwenningen

???????????????? ???? ??????????

- \* großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung
  - \* Mehrfamilienhaus, erbaut im Jahr 1972
  - \* Massivbauweise
  - \* Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Bidet
  - \* separates WC
  - \* Boden: teilweise Laminat / einige Räume benötigen einen neuen Bodenbelag
  - \* 2-fach verglaste Kunststoff-Isolierglasfenster aus dem Jahr 2018
  - \* separater Kellerraum
  - \* gemeinschaftlicher Fahrradraum
  - \* Aufzug vorhanden, 2018 komplett modernisiert
  - \* Wohnung auf Zwischenebene, daher keine direkten Nachbarn und viel Privatsphäre
  - \* Zustand gepflegt, teilweise renovierungsbedürftig
  - \* 1 Tiefgaragen-Stellplatz mit eigens abschließbarem Tor inklusive
  - \* Hausmeister und Hausverwaltung vorhanden
- Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch die Wohnung, für einen weiteren ersten Eindruck.

??????? ???????: 24060008 - 78054 Villingen-Schwenningen

??? ??? ??? ????????????

Mitten im Grünen, am Mittleren Schwarzwald gelegen, befindet sich die attraktive Kulturstadt Villingen-Schwenningen. Mit seinen rund 89.000 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 angebotene Immobilie befindet sich im württembergischen Ortsteil Schwenningen. Durch die hervorragende Lage ist die Innenstadt in nur wenigen Fahrminuten mit dem Auto bequem zu erreichen. Schwenningen bietet alles, was Sie benötigen. Von vielen Einkaufsmöglichkeiten, über Schulen, Fachschulen und Fachhochschulen, Arztpraxen sowie Restaurants und Cafés bis hin zum Kino. In Kürze erreichen Sie zudem den Stadtteil Villingen, wo u.a. einige zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten und ein ebenfalls umfangreiches Freizeitprogramm das Angebot abrunden. 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 3.940 km<sup>2</sup> größten Naturpark Deutschlands - der Südschwarzwald als Naherholungsgebiet.

??????? ???????: 24060008 - 78054 Villingen-Schwenningen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24060008 - 78054 Villingen-Schwenningen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nadja Kiefer

---

Klosterring 12 Villingen-Schwenningen  
E-Mail: [villingen.schwenningen@von-poll.com](mailto:villingen.schwenningen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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