

Donaueschingen

# Großzügiges Mehrfamilienhaus mit Traumgarten – Teilvermietet, flexibel und sofort bezugsbereit!

????????? ??????????: 24060010



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

???? ??????: 435.000 EUR • ??????????: ca. 165 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 427 m<sup>2</sup>

???????? ?????????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

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

???????? ??????????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24060010	????? ???????	435.000 EUR
????????????	ca. 165 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7		
???????????? ???	2		
??????????			
??????????	3	????? ??????????????	1995
????? ??????????????	1928	????????	WC ??????????????, ?????, ???????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ????????????	225.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.09.2034	????????????? ????????????? ????????????	G
????? ???????????	??????		



???????? ?????????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

?? ?????????





???????? ?????????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

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

Dieses charmante und gepflegte Mehrfamilienhaus im Stil eines historischen Kaffeemühlenhauses besticht durch seinen besonderen Charakter und eine durchdachte Raumaufteilung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von insgesamt ca. 165 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei getrennte Wohnungen, eignet sich dieses Haus ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung/Teilvermietung. Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit seinem großzügigen Keller zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys und Freizeitaktivitäten. Besonders attraktiv ist der große Garten einer weitläufigen Grünfläche – ein wahres Paradies für Kinder oder ideal zum Entspannen im Freien. Eine Garage steht für Ihr Fahrzeug bereit, und der praktische Windfang an der Haustür bietet einen stilvollen Empfangsbereich. Die elegante Echtholzterasse führt in die oberen Etagen und unterstreicht den klassischen Charme des Hauses. Die Immobilie wird mittels Gasheizung mit einer unterstützenden Solarthermieanlage beheizt, wodurch Sie von einer effizienten Energienutzung profitieren und eine angenehme Wohnatmosphäre genießen können. Im Untergeschoss erwartet Sie eine sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bestehend aus einer hellen Einbauküche, einem Badezimmer sowie einem separaten WC. Diese Einheit bietet viel Raum und Komfort und eignet sich perfekt als eigenständige Wohnung oder zur Vermietung. Das Obergeschoss und Dachgeschoss bieten auf ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 5 Zimmer, die sich ideal für eine Familie eignen. Im Obergeschoss befinden sich eine Einbauküche, ein Badezimmer mit separatem WC, zwei Zimmer und ein Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt. Im Dachgeschoss erwarten Sie drei weitere Zimmer sowie ein Bad mit Dusche – ideal als Rückzugsort oder für Kinderzimmer und Arbeitsbereiche. Dieses wunderschöne Kaffeemühlenhaus vereint klassischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Die Nähe zur Bushaltestelle ermöglicht eine bequeme Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Familien profitieren von der kurzen Entfernung zu Schulen und einem Kindergarten, was den Alltag erleichtert. Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch das Haus, für einen weiteren ersten Eindruck.

???????? ??????????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

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

- \* Baujahr 1928
- \* Massivbauweise
- \* Gas-Solarthermie
- \* 2-fach Holz Isolierglasfenster
- \* 2x Einbauküche
- \* Einzelgarage
- \* Haus frei nach Vereinbarung

Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch das Haus, für einen weiteren ersten Eindruck.

??????? ???????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

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

Donaueschingen mit seinen rund 22.000 Einwohnern stellt eine Große Kreisstadt und Mittelzentrum im ländlichen Raum des Schwarzwald-Baar-Kreises dar. Im Jahre 2012 wurde Donaueschingen als „Erholungsort“ anerkannt. Durch die Nähe zum Bodensee, der Schweizer Grenze und Österreich kann von einer begehrten Bestlage gesprochen werden. Donaueschingen verfügt über eine gute Anbindung an überörtliche Verkehrswege, wie die B 27 in Richtung Stuttgart, die B 31 in Richtung Freiburg und die B 33 in Richtung Offenburg. Ein direkter Anschluss zur Autobahn A 81 ist gegeben, die Stuttgart mit dem westlichen Bodensee verbindet. Die Stadt bietet außerdem einen Bahnanschluss, einen Verkehrslandeplatz sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Insgesamt sieben Ortsteile gehören zu der Stadt Donaueschingen: Aasen, Grüningen, Heidenhofen, Hubertshofen, Neudingen, Pfohren und Wolterdingen. Direkt in Donaueschingen befindet sich der Ursprung der Donau, des zweitgrößten und zweitlängsten Flusses in Europa. Die Donauquelle, die gleichzeitig als Namensgeberin für die Stadt gilt, kann im Schlosspark besichtigt werden. Dort liegt auch das imposante Schloss, das bis heute die Residenz des Fürsten zu Fürstenberg und seiner Familie ist. Im Zentrum der Stadt wird zudem das weltbekannte Fürstenberg-Bier gebraut. Nicht nur der Schlosspark, der für Besucher ganzjährig zugänglich ist, sondern auch in der Stadt selbst und in den umliegenden Gemeinden, ist viel Grün und eine wunderbare Natur vorzufinden. Das 5-Sterne-Wellness-Hotel und Resort Öschberghof mit 45-Loch Golfanlage erfreut sich überregional größter Beliebtheit. Pferdeliebhaber kommen jährlich beim großen Reitturnier in Donaueschingen auf ihre Kosten, bei dem internationale Spitzensportler ihr Können unter Beweis stellen. In der Stadt Donaueschingen befinden sich neben einer sehr guten Infrastruktur zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Ortsansässige Betriebe bilden einen breiten Branchenmix. Familien mit Kindern finden Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten vor.

???????? ??????????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 225.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Die Energieeffizienzklasse ist G.

???????? ??????????: 24060010 - 78166 Donaueschingen

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

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

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)