

Villingen-Schwenningen

Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus im top Zustand als gute Kapitalanlage in VS-Villingen

Número de propiedad: 25060006.MFH

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 780.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 299 m² • HABITACIONES: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 729 m²

Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

De un vistazo

Número de propiedad	25060006.MFH
Superficie habitable	ca. 299 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	13
Dormitorios	7
Baños	4
Año de construcción	1954
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Garaje

Precio de compra	780.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1995
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	23.01.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	130.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



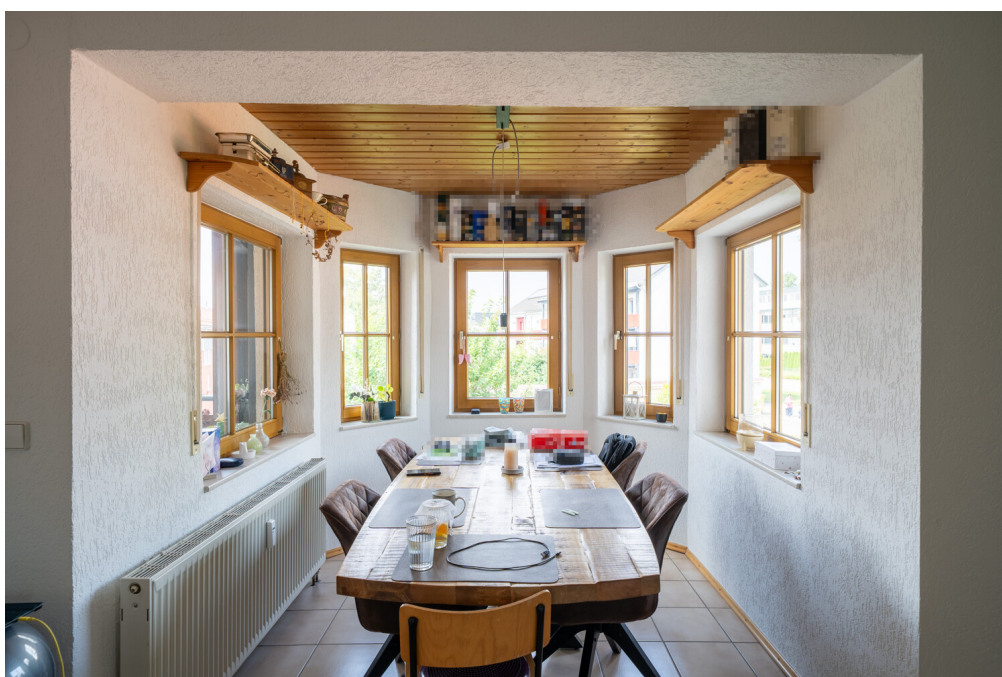
Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone and a tablet displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' (Discover the value of your property here). The tablet screen displays a detailed property listing with various icons and text. The background is a solid dark blue.

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

Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Una primera impresión

Nur wenige Minuten zu Fuß zur Villingen Innenstadt, befindet sich dieses schöne 3-Familienhaus mit Einliegerwohnung.

Im Jahre 1954 wurde das Wohnhaus als 2-Familienhaus in massiver Bauweise errichtet. In den Jahren 1993 bis 1994 erfolgte eine Kernsanierung, inklusive der Optimierung der Wohnfläche und dem Ausbau des Dachgeschosses. So entstand das 3-Familienhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss, mit einer Gesamt-Wohnfläche von ca. 299 m².

Die Wohnfläche verteilt sich auf helle und moderne 3,5-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss mit Hochparterre-Lage und im Obergeschoss. Es wurde ein offenes Wohnen gestaltet, mit einem großzügigen Wohnbereich sowie einer geräumigen, offenen Küche mit angrenzendem Essbereich im Erker. Beide Wohnungen verfügen über herrliche Süd-West-Balkone. Im Obergeschoss ist zudem der Komfort eines beheizten Wintergartens geboten, hier ist Entspannung garantiert. Jeweils stehen rund 90 m² zur Verfügung.

Weiter befindet sich im Dachgeschoss eine ca. 72 m² große 3,5-Zimmer-Wohnung, mit hohen Decken, welche für ein sehr angenehmes Wohnambiente sorgen. Diese Wohnung wurde im Zuge der Kernsanierung 1994/1995 ausgebaut. Eine offene Wohnküche bietet viel Wohnraum. Vor allem der auf dem Erker des Hauses gebaute Süd-West-Balkon mit Weitblick nach Villingen macht diese Wohnung aus.

Diese Wohneinheit wird aktuell komplett renoviert und modernisiert, inklusive des Einbaus einer Klimaanlage im Schlafzimmer (Fertigstellung voraussichtlich Ende September 2025).

Des Weiteren besteht im Untergeschoss neben den typischen Kellerräumen eine 2,5-Zimmer-Einliegerwohnung, ebenfalls mit offener Küche gestaltet. Durch die Höhenlage des Untergeschosses erhält auch diese Art Souterrain-Wohnung ausreichend Tageslicht, sodass sich der Mieter wohlfühlen kann.

Aktuell ist das Haus zuverlässig an vier Parteien vermietet.

Die derzeitige monatliche Kaltmiete beträgt insgesamt 2.760,-- € und setzt sich wie folgt zusammen:

Einliegerwohnung UG 370,-- € (inkl. EBK)

Erdgeschoss 710,-- € + Carport 30,-- € = 740,-- €

Obergeschoss 850,-- € + 1 Garage 50,-- € = 900,-- €

Dachgeschoss 700,-- € + 1 Garage 50,-- € = 750,-- € (ab Oktober 2025)

Dies ergibt eine Jahres-Kaltniete in Höhe von aktuell 33.120,-- Euro.

Die Gas-Zentralheizung wurde im Jahr 2016 eingebaut. Der Wintergarten im Obergeschoss sowie die Dachgeschoss-Wohnung erhielten ergänzend zur Zentralheizung eine Fußbodenheizung. Die Fenster wurden 1993/1994 durch neue Holz-Isolierglasfenster ersetzt.

Die Immobilie wurde stets top gepflegt. Es besteht kein Instandhaltungsstau. Fällige Reparaturen wurden immer direkt erledigt.

Dank der erfolgten Kernsanierung und vielen Aus- und Umbauten und der momentanen Maßnahmen im Dachgeschoss, spiegelt das Wohnhaus das Baujahr 1993/1994 wider und stellt somit eine sehr attraktive Kapitalanlage in Villingen dar.

Für die Gemeinschaft der Bewohner steht auf der Gebäuderückseite ein Holzschopf zur Unterstellung des Fahrrades zur Verfügung.

Auch für den Pkw ist gesorgt. Eine Doppelgarage und ein Carport sind Bestandteil dieses Immobilienangebotes.

Ein Vorgarten im Westen sowie ein schöner Garten im Süden, welcher zum Spielen für Kinder oder einfach für in Ruhe verweilen einlädt, runden dieses besondere Immobilienangebot ab.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme - Ihr VON POLL Immobilien Team in Villingen-Schwenningen und Umgebung.

Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Detalles de los servicios

- * Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten + Einliegerwohnung
 - * massive Bauweise
 - * Baujahr 1954, ehemals als Zweifamilienhaus gebaut
 - * Kernsanierung in 1993-1994:
 - > Anbau Balkone und Erker
 - > Umbau der Wohnungen und Ausbau des Dachgeschosses, mit erhöhtem Kniestock
 - > Blitzableiter angebracht
 - * weiterhin laufend instandgehalten, inkl. Erneuerungsanstrich des Holzgebälks außen sowie der Fenster und des Treppenhauses
 - * Treppenaufgang zum Dachgeschoss erneuert
 - * Gas-Zentralheizung, BJ 2016
 - * in Teilen Fußbodenheizung ergänzt
 - * Holz-Isolierglasfenster, BJ 1993/1994
 - * Elektrik überarbeitet (FI für Bad vorhanden)
 - * Kabelanschluss
 - * Holzschopf im Garten, als Lager, für Fahrräder und als Werkstatt, BJ 1995
 - * 1 Doppelgarage (BJ 1970) + 1 Carport (BJ 1997)
 - * aktuell sind alle Wohnungen vermietet (das Dachgeschoss nach Fertigstellung der Modernisierung ab Oktober 2025)
- Auf Anfrage erhalten Sie gerne den Zugang zum virtuellen 360Grad-Rundgang, für einen weiteren ersten Eindruck.

Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Todo sobre la ubicación

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.

Sie gelangen in nur etwa 10 Minuten zu Fuß in die Innenstadt Villingen.

Die historische Altstadt Villingen bietet alles, was das Herz begehrt. 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 näherer 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 km² größten Naturpark Deutschlands - der Südschwarzwald als Naherholungsgebiet.

Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.1.2034.
Endenergiebedarf beträgt 130.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25060006.MFH - 78048 Villingen-Schwenningen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nadja Kiefer

Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen

Tel.: +49 7721 - 99 79 940

E-Mail: villingen.schwenningen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com