

Villingen-Schwenningen

# Rarität im Landhausstil - Traumhaftes Einfamilienhaus mit gesundem Wohnklima in Top Lage

Objektnummer: 24060007



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

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 726 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24060007 - 78056 Villingen-Schwenningen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24060007 - 78056 Villingen-Schwenningen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24060007	Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnfläche	ca. 198 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1992		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24060007 - 78056 Villingen-Schwenningen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	128.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.06.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24060007 - 78056 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24060007 - 78056 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24060007 - 78056 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24060007 - 78056 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24060007 - 78056 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24060007 - 78056 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24060007 - 78056 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24060007 - 78056 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24060007 - 78056 Villingen-Schwenningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24060007 - 78056 Villingen-Schwenningen

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Wohnhaus im bayerischen Landhaus Stil wurde 1992 erbaut und befindet sich in in bester, äußerst begehrter Wohnlage von Schwenningen. Auf insgesamt 198 m<sup>2</sup> bietet es Ihnen und Ihrer Familie viel Platz und Komfort. Das Haus wurde 1992 in massiver Bauweise erstellt. In allen Bereichen wurde großen Wert gelegt auf eine ökologische Bauweise sowie auf ein gesundes Wohnklima. Dieses ist im ganzen Haus spürbar und spiegelt sich in vielen Bereichen wider. Nicht nur bei großen Teilen der Hausfassade wurde Holz verbaut, auch im Inneren des Hauses wurde darauf geachtet, die vielfältigen positiven Eigenschaften des natürlichen Materials als Bauelement zu integrieren. Die Dachgauben sorgen zusätzlich für einen optischen Gewinn. Wunderschöne Holzbalken, die Wärme und Gemütlichkeit ausstrahlen, werden Ihre Familie begeistern. Auch Künstler und Freischaffende finden eine Ruhe Oase vor, die ihresgleichen sucht. Hier können Sie viele schöne Stunden genießen, den Alltag hinter sich lassen und Entspannung finden. Über den Hauseingang und den Flur gelangen Sie zunächst in das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das durch seine großzügige Gestaltung, den schönen Holzdielenboden und den bayerischen Kachelofen über ein ganz besonderes Flair verfügt. Angrenzend an das Wohnzimmer befinden sich die Einbauküche und ein kleiner Abstellraum. Der Wohnraum bietet einen direkten Zugang zur Terrasse und dem wunderschönen Garten mit Brunnen, der in vielen Bereichen nicht einsehbar ist und über einen einzigartigen Baumbestand verfügt. Sogar eigene Walnüsse können Sie hier ernten. Das Erdgeschoss teilt sich in zwei weitere Räume auf, die beispielsweise als Arbeits- oder Schlafzimmer genutzt werden können. Ein Bad mit Dusche und Badewanne befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Die Räume im Erdgeschoss verfügen vorwiegend über eine Fußbodenheizung. Eine massiv und hochwertig gebaute Treppe führt Sie ins Dachgeschoss. Die Aufteilung bietet Platz für mehrere Personen und die Option flexibler Gestaltungsmöglichkeit. Zwei der drei Schlafzimmer auf dieser Ebene bieten einen direkten Zugang zum riesigen Balkon mit Panorama Sicht. Ein großes Tageslichtbad mit Dusche und Eck-Badewanne sorgt für Wellness- und Wohlfühlmomente. Das Haus ist komplett unterkellert. Vorräte und private Gegenstände können in insgesamt vier Kellerräumen gelagert werden. In einem der Kellerräume befinden sich ein Heizkörper und zwei kleinere Fenster. Dieser Raum ist daher geradezu prädestiniert als Hobby- oder Fitnessraum. Geheizt wird das Haus mittels einer Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1992. Die Fenster sind 2-fach verglaste Holz-Isolierglasfenster, die von einem regional ansässigen Glasbauer angefertigt wurden. Für Ihren Pkw und weitere Fahrzeuge steht eine Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb zur Verfügung. Weitere Parkplätze für Anwohner und Besucher befinden sich angrenzend an das Grundstück. Familien mit Kindern freuen sich über die direkte Nähe

zu Kindergärten und Schulen, die fußläufig erreichbar sind. Das Haus ist bezugsfrei nach Vereinbarung. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu diesem attraktiven Angebot zu erhalten und einen Besichtigungstermin mit uns zu vereinbaren. Unser VON POLL IMMOBILIEN Team in Villingen-Schwenningen freut sich auf Sie.

Objektnummer: 24060007 - 78056 Villingen-Schwenningen

## Ausstattung und Details

- \* Einfamilienhaus, Massivbau aus dem Jahr 1992
- \* Holzfassade
- \* Öl-Zentralheizung
- \* im EG vorwiegend Fußbodenheizung
- \* Großer Kachelofen im bayerischen Stil
- \* Fenster: Holz-Isoglas, 2-fach verglast. handgefertigt von Glasbauer
- \* Bodenbeläge: Holzdielen, Parkett, Teppichboden
- \* 2 Bäder mit Gäste WC und Badewanne
- \* separates Gäste WC
- \* Doppelgarage mit elektrischem Antrieb, massiv erbaut; Poroton Steine (noch unverputzt)
- \* Dach gedämmt, Stand 1992
- \* Dachspitz und 4 Kellerräume für die Lagerung persönlicher Gegenstände



Objektnummer: 24060007 - 78056 Villingen-Schwenningen

## Alles zum Standort

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 und (Fach-)hochschulen, 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.

Objektnummer: 24060007 - 78056 Villingen-Schwenningen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 128.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. 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.

Objektnummer: 24060007 - 78056 Villingen-Schwenningen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)