

Villingen-Schwenningen

# Außergewöhnlich und großzügig Wohnen - Maisonette über den Dächern der Villingener Innenstadt

???????? ??: 25060005



???? ??: 498.000 EUR • ??: ca. 185 m<sup>2</sup> • ??: 3.5

??????? ?????????: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

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

???????? ??????????: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

?? ??? ??????

|                     |            |                      |                                                                                       |
|---------------------|------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 25060005   | ????? ???????        | 498.000 EUR                                                                           |
| ????????????        | ca. 185 m² | ????????????         | ??????????                                                                            |
| ???????             | 3          | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????           | 3.5        |                      |                                                                                       |
| ???????????? ???    | 2          |                      |                                                                                       |
| ??????????          |            |                      |                                                                                       |
| ??????????          | 1          | ????? ?????????????? | 2000                                                                                  |
|                     |            | ?????????            | ???????                                                                               |
|                     |            | ?????????????        |                                                                                       |
|                     |            | ?????????            | ?????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????                                  |

???????? ??????????: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

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

|                                                     |                           |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????     | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????? ???????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 137.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 26.07.2026                | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | E              |
| ????? ???????????                                   | ??????                    | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2000           |

??????? ???????: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

?? ????????



???????? ?????????: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

?? ?????????



???????? ?????: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

?? ???????



???????? ?????????: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

?? ?????????



??????? ???????: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

?? ????????



???????? ??: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

?? ???????



??????? ???????: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

?? ????????



??????? ?????????: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

?? ????????

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

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## ??? ?????? ??????????

Diese exklusive Maisonette-Wohnung in den obersten Etagen eines gepflegten Mehrparteienhauses bietet mit ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein außergewöhnliches Wohngefühl in Innenstadtlage von Villingen.

Aktuell ist die Wohnung in 3,5 Zimmer aufgeteilt und ist ideal für Paare und kleine Familien.

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und eine offene, großzügige Raumaufteilung.

Im ersten Dachgeschoss befinden sich 2 Zimmer und eine Nische, die genügend Platz für eine Lese- oder Büroecke bietet. Ein begehrter Kleiderschrank in einem der Zimmer sowie ein separater Abstellraum - mit Waschmaschinenanschluss - sorgen für zusätzlichen Stauraum.

Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer im zweiten Dachgeschoss mit hochwertigem Parkettboden bildet das Herzstück der Immobilie. Die offene Gestaltung schafft eine einladende Atmosphäre mit viel Raum zur individuellen Entfaltung.

Ein Highlight der Wohnung ist das geräumige Badezimmer im ersten Dachgeschoss, mit integrierter Sauna – Ihre private Wellness-Oase direkt in den eigenen vier Wänden. Ein weiteres besonderes Detail ist die Gaube im Dachgeschoss, die durch ihre Komplettverglasung ein außergewöhnliches, helles und ruhiges Ruheflöckchen zum Verweilen bietet.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt komfortabel und barrierefrei über einen Aufzug. Zusätzlich stehen Ihnen ein Balkon mit Blick über die Dächer Villingens sowie ein separater Kellerraum im Erdgeschoss zur Verfügung.

Das ursprüngliche Baujahr des Hauses befindet sich in Prüfung. Die letzte umfassende Modernisierung und Aufteilung des Mehrfamilienhauses erfolgte im Jahr 2000.

Die gepflegte Wohnung wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt. Die Fenster sind aus Kunststoff-Isolierglas, Sprossenfenster.

Durch die zentrale Lage haben Sie direkten Zugang zu diversen Geschäften aller Art sowie zu verschiedenen kulturellen Veranstaltungen, Festen und urbanen Angeboten der historischen Stadt – kurze Wege und echtes Stadtleben inklusive.

Ein Garagen-Stellplatz für Ihr Auto kann in der Bärengasse (nahe der Wohnung) angemietet werden.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen zur Vereinbarung eines gemeinsamen Besichtigungstermins zur Verfügung.  
Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Villingen-Schwenningen

??????? ???????: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

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

- \* Modernisiert / BJ laut Energieausweis 2000
  - \* Maisonette-Wohnung
  - \* Denkmalschutz
  - \* Isolierglas-Kunststofffenster
  - \* Gas-Zentralheizung, BJ 2000
  - \* Höhe mtl. Hausgeld lt. Wirtschaftsplan 2025:  
gesamt 630,-- Euro, davon sind rd. 540,-- Euro allgemeines Hausgeld und ein Anteil von  
rd. 90,-- Euro die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage  
(Hinweis bei Vermietung: rd. Euro 580,-- sind umlagefähige Kosten)
  - \* bezugsfrei nach Vereinbarung
  - \* Hausmeisterservice und Hausverwaltung vorhanden
  - \* Garagen-Stellplatz für Ihr Auto - kann in der Bärengasse (nahe der Wohnung)  
angemietet werden.
- Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch das Haus, für  
einen weiteren ersten Eindruck.

??????? ???????: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

## ??? ??? ??? ??????????

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.

Diese Immobilie befindet sich im Herzen der historischen Altstadt Villingen. Die Fußgängerzone liegt direkt vor der Haustüre und dennoch liegt die Wohnung ruhig über den Dächern der Villingen Innenstadt.

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 direkter 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 km<sup>2</sup> größten Naturpark Deutschlands - der Südschwarzwald als Naherholungsgebiet.

??????? ???????: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.7.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 137.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

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.

???????? ??????????: 25060005 - 78050 Villingen-Schwenningen

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

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

Nadja Kiefer

---

Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen

Tel.: +49 7721 - 99 79 940

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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