

**Braun**

*Immobilien*

Braun Immobilien – Steinkirchring 52 – 78056 VS-Schwenningen

E-Mail: [info@kerstinbraun-immobilien.de](mailto:info@kerstinbraun-immobilien.de)

[www.braun-immobilien-vs.de](http://www.braun-immobilien-vs.de)

Tel: 07720-973722



**Moderne 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung in  
VS-Schwenningen, inklusive Gartenanteil,  
Einbauküche und Einzelgarage**

<b>Objektnummer</b>	4-7491
<b>Anschrift</b>	Gunnentalstraße 12 78056 Villingen- Schwenningen Deutschland
<b>Wohnfläche</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmeranzahl</b>	3,5
<b>Kaufpreis</b>	315.000,00 €
<b>Maklercourtage</b>	3,57 % inkl. 19 % MwSt.



## OBJEKTbeschreibung

### Wer Ruhe im Alltag sucht wird hier fündig.

Grün eingebettet erwartet Sie eine charmante 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich im Erdgeschoss eines 3-Familienwohnhauses in naturverbundener Wohnlage von VS-Schwenningen befindet. Das 3-Familien-Wohnhaus wurde ursprünglich im Jahre 1956 erbaut und in den Jahren 2003/2004 umfangreich kernsaniert, nebst Erstellung eines Anbaus in Richtung Süden.

Die Wohneinheit empfängt Sie über einen Flurbereich, der Sie zum einen sogleich linksseitig in das Schlafzimmer sowie in ein Durchgangszimmer (eventuell auch als Büro nutzbar) führt. Von hier aus erschließt sich der sogenannte Hausanbau bzw. das helle und geräumige Wohn-Esszimmer mit Zugang auf die Terrasse und den angrenzenden sonnenverwöhnten Garten, welcher dieser Wohneinheit als Sondernutzungsrecht (alleiniges Nutzungsrecht) zugeordnet ist und ein absolutes Highlight darstellt. Diese Grünoase lädt in den Sommermonaten zum Verweilen und zum Entspannen ein.

Zum anderen gelangen Sie rechtsseitig in ein freundliches Tageslichtbad und in die Essküche, welche zudem mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist, sowie geradewegs in ein weiteres geräumiges Kinderzimmer/Arbeitszimmer.

Die Küche und das Badezimmer sind mit Fliesen ausgestattet. Das Kinderzimmer/Arbeitszimmer ist mit einem Korkboden bzw. die anderen Wohnräume sind mit Laminatböden verlegt. Die Beheizung (Fußbodenheizung) und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine neuwertige Gasetagenheizung, Baujahr 2017.

Eine Einzelgarage sowie ein abgeschlossener Kellerraum runden dieses tolle Immobilienangebot ab.

Überdies ist erwähnenswert, dass dieses Wohnhaus mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet ist, welche sich im Eigentum der Eigentümergemeinschaft befindet. Durch die Einspeisung von Elektrizität in das Netz der Stadtwerke Villingen-Schwenningen verschafft es der Eigentümergemeinschaft jährliche Strombezugsgutschriften.

### **ECKDATEN**

<b>Objektart</b>	Eigentumswohnung
<b>Kategorie</b>	Erdgeschosswohnung
<b>Wohnfläche (ca.)</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	3,5
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl Terrassen</b>	1
<b>Objektzustand</b>	Modern, gepflegt
<b>Garage</b>	Einzelgarage
<b>Provision</b>	3,57 % inkl. 19 % MwSt.

### **ENERGIEAUSWEIS**

<b>Energieausweisart</b>	Verbrauchsausweis
<b>Objekttyp</b>	Wohngebäude
<b>Endenergieverbrauch</b>	84,8 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	Klasse C
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1956
<b>Primärenergieträger</b>	Gas
<b>Energieausweis</b>	Ausgestellt ab 01.05.14 (EnEV2014)
<b>Energieeinsparverordnung</b>	Energieeinsparverordnung 2014
<b>Ausstelldatum</b>	09.10.2020
<b>Energieausweis gültig bis</b>	08.10.2030
<b>Heizungsart</b>	Etagenheizung, Fußbodenheizung
<b>Energieträger</b>	Gas

## **LAGEBESCHREIBUNG**

Diese Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von VS-Schwenningen, im Gunnental gelegen, und liegt stadtnah und trotzdem ruhig in einer Tempo 30-iger Zone, mit kurzen Wegen in die Natur. Die Innenstadt von VS-Schwenningen ist ca. 1,5 Kilometer entfernt, welches in ca. 10 Minuten fußläufig gut zu erreichen ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bus- und Bahnhaltestelle. Die Neckarschule (Grundschule), welche sich in unmittelbarer Umgebung befindet, die Nähe zum Kindergarten sowie die naturverbundene Wohnlage runden dieses tolle Immobiliengebot ab.

Villingen-Schwenningen, große Kreisstadt und zugleich Oberzentrum der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg, liegt im Südwesten Deutschlands, am Rande des „Mittleren Schwarzwaldes“, im Quellgebiet von Neckar und Donau, und tritt als zentraler Standort im Dreiländereck Deutschland-Frankreich-Schweiz hervor. Von der zentralen Lage aus können Ausflugsziele im Schwarzwald, der nahe gelegenen Schweiz, am Bodensee oder im Elsass als Tagesausflüge gut erreicht werden.

## **AUFTEILUNG**

- Flur
- Badezimmer, WC, Badewanne und Tageslicht
- Essküche mit Einbauküche
- Kinderzimmer/Arbeitszimmer
- Durchgangszimmer/Büro
- Schlafzimmer
- Wohn-/Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse und angrenzenden Garten.

### **Extras:**

- Bad mit Tageslicht
- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Terrasse
- Sondernutzungsrecht am Garten
- Einzelgarage
- Kellerraum
- Photovoltaik-Anlage (Eigentümergeinschaft)

## **SONSTIGES**

**Kaufpreis:** 315.000,00 €

**Zimmer:** 3,5

**Wohnfläche:** ca. 100 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1956/ Kernsanierung + Hausanbau 2003/2004

Bezug: derzeit vermietet

**Sonstiges:** Sonnige Stadtrandlage, Bad mit Tageslicht, Einbauküche, Fußbodenheizung, Terrasse, Sondernutzungsrecht am Garten, Einzelgarage, Kellerraum, Photovoltaik-Anlage (Eigentümergeinschaft)

**Energieverbrauchskennwert:** 84,80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Provision:** 3,57 % inkl. 19 % MwSt.; verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir ebenfalls einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen haben.

**Referenznummer:** 4-7491

**Für weitere Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage: [braun-immobilien-vs.de](http://braun-immobilien-vs.de)**

**Sämtliche Angaben beruhen auf den Informationen des Auftraggebers. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird von Braun Immobilien nicht übernommen.**

**Braun Immobilien natürlich auch auf Facebook und Instagram! Einfach Braun Immobilien in der Suche bei Facebook oder Instagram eingeben und „gefällt mir“ drücken bzw. uns abonnieren. Alle neuen Objekte werden dort gepostet. So bleiben Sie immer auf dem neuesten Stand.**

**IMPRESSIONEN**



3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7491



3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7491



3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7491



3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7491

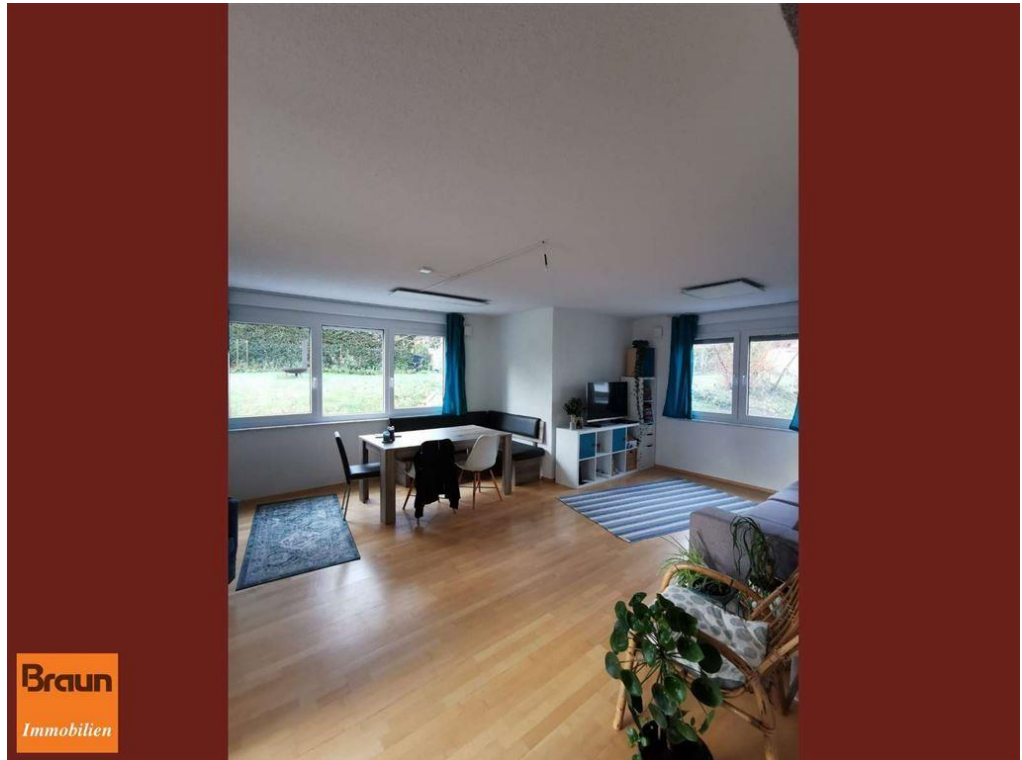


3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7491 Wohn-/Esszimmer



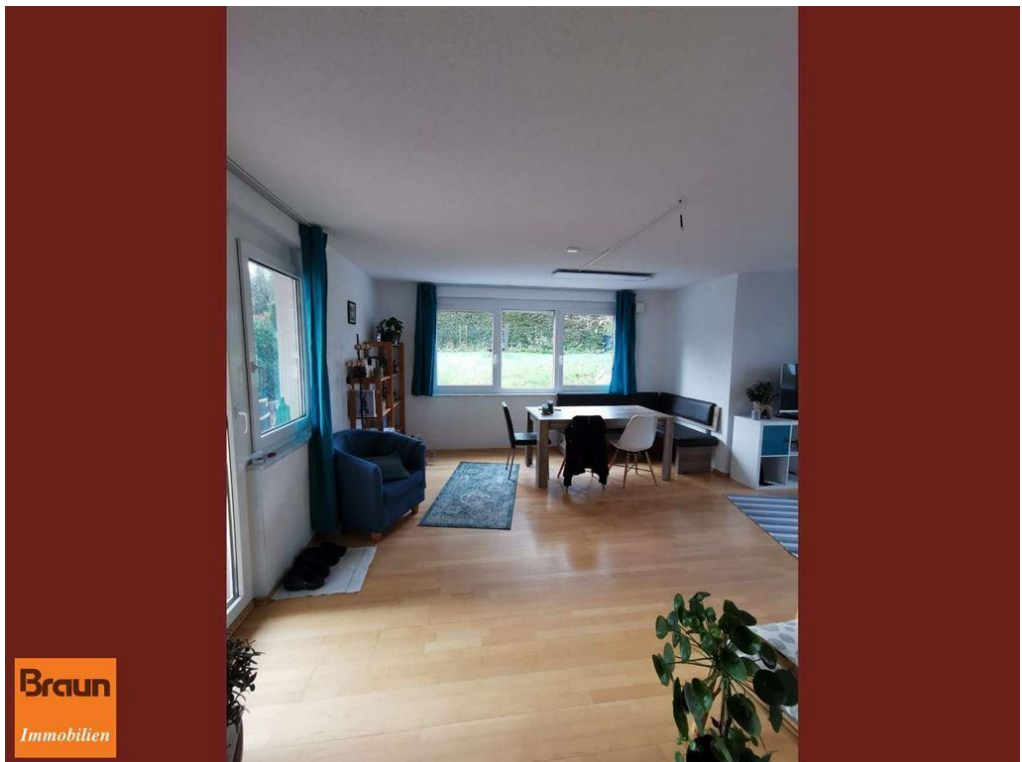
3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7491 Wohn-/Esszimmer





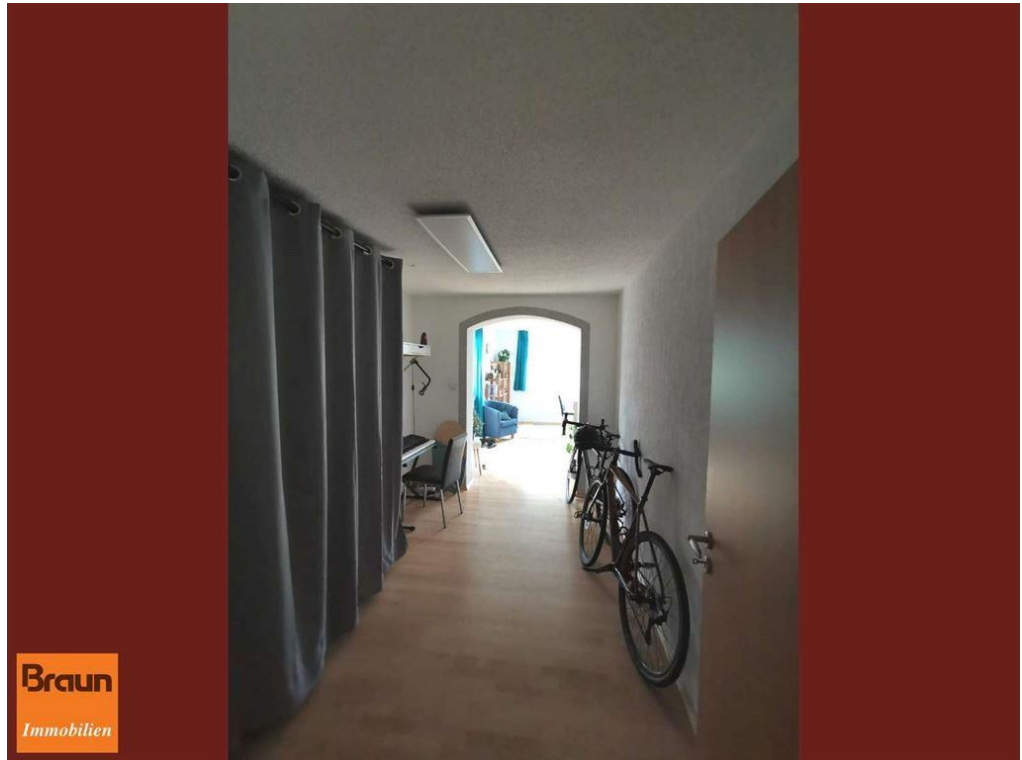
**Braun**  
Immobilien

3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7491 Wohn-/Esszimmer



**Braun**  
Immobilien

3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7491 Wohn-/Esszimmer



3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7491 Durchgangszimmer



3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7491 Kinderzimmer/Arbeitszimmer



3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7491 Essküche



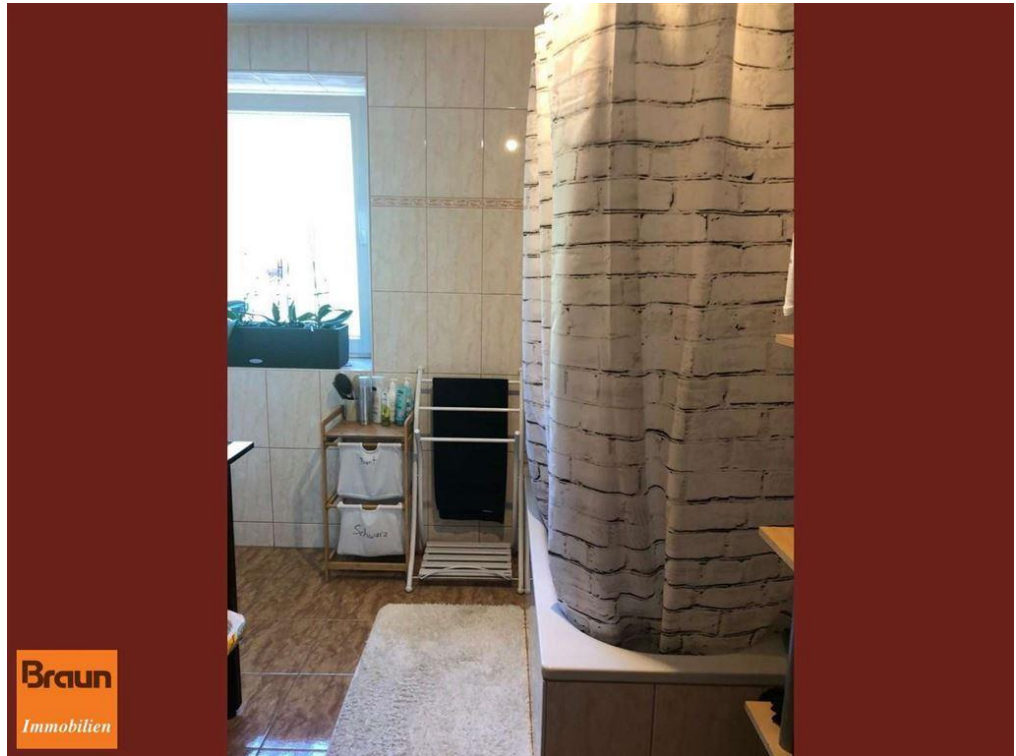
3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7491 Essküche



3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7491 Essküche



3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7491 Badezimmer



3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7491 Badezimmer



3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7491 Terrasse

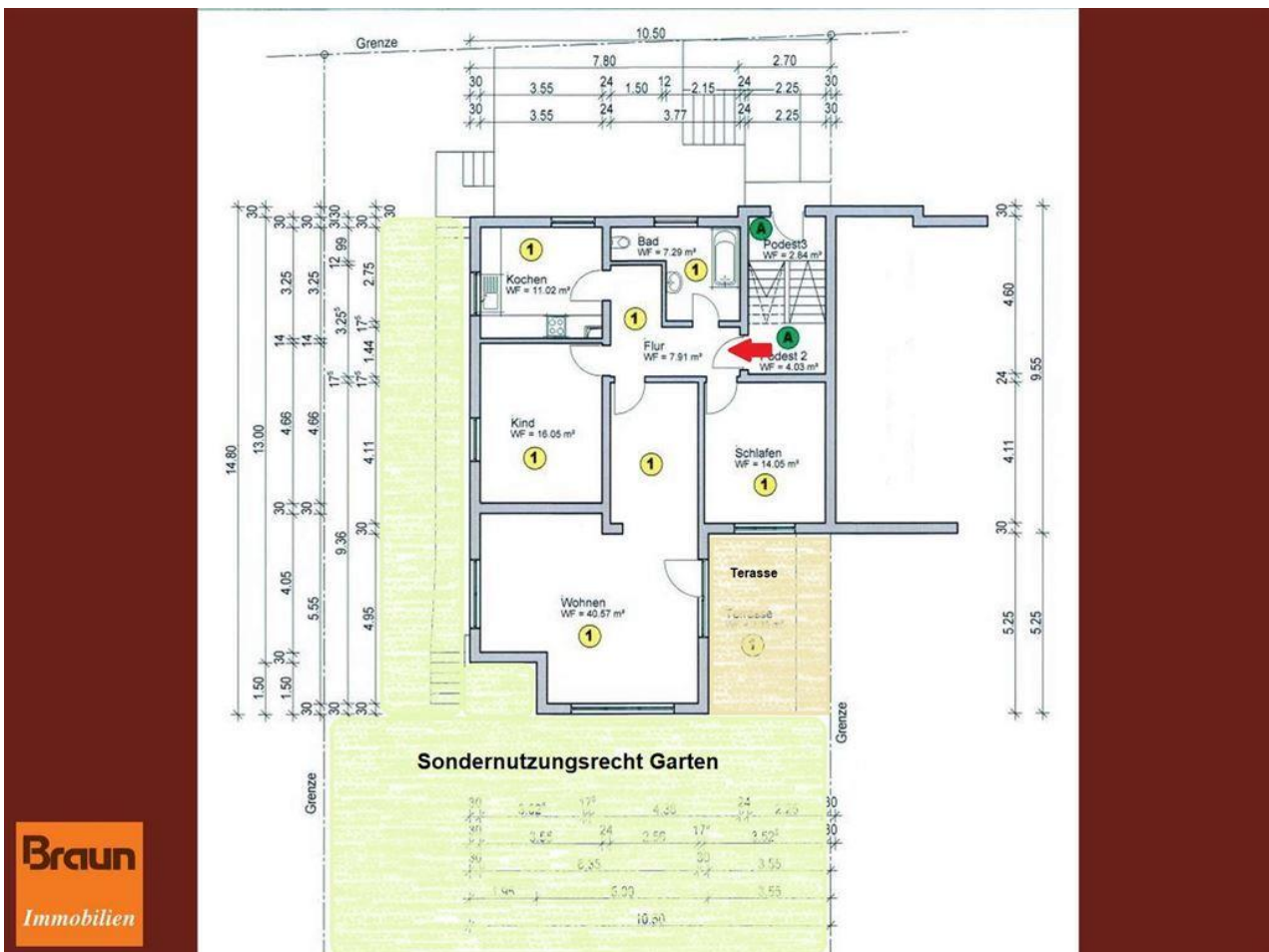


3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7491 Sondernutzungsrecht Garten



3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7491 Sondernutzungsrecht Garten

**GRUNDRISS**



Grundriss, 3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7491



**Kerstin Braun**

Dipl. Betriebswirtin (BA)  
Dipl. Sachverständige (DIA)  
Kaufrau in der Grundstücks- und  
Wohnungswirtschaft

Telefon: 07720 973722  
Mobil: 0179-3960726

Steinkirchring 52  
78056 Villingen-Schwenningen

E-Mail: [info@kerstinbraun-immobilien.de](mailto:info@kerstinbraun-immobilien.de) [www.braun-immobilien-vs.de](http://www.braun-immobilien-vs.de)