

**Braun**

*Immobilien*

Braun Immobilien – Steinkirchring 52 – 78056 VS-Schwenningen

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

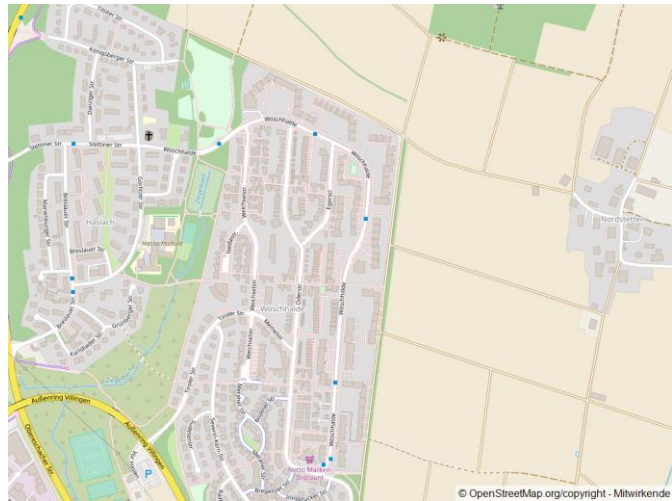
[www.braun-immobilien-vs.de](http://www.braun-immobilien-vs.de)

Tel: 07720-973722



**Modernes Reihenmittelhaus im  
familienfreundlichen Wohngebiet Welvert  
in VS-Villingen**

<b>Objektnummer</b>	406601
<b>Anschrift</b>	Alfred-Grosser-Straße 2 78050 Villingen-Schwenningen Deutschland
<b>Baujahr</b>	2014
<b>Wohnfläche</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmeranzahl</b>	5,5
<b>Kaltmiete</b>	1.100,00 €
<b>Nebenkosten</b>	230,00 €
<b>Warmmiete</b>	1.480,00 €
<b>Kaution</b>	2.500,00 €



## OBJEKTDESCHEIBUNG

**Modernes und stilvolles Wohnen mit kurzen Wegen in die Innenstadt und in die Natur!  
Einziehen und aufleben ist hier das Motto!**

Dieses wunderschöne und top moderne Reihenmittelhaus befindet sich im familienfreundlichen Wohngebiet Welvert in VS-Villingen und besticht durch seine moderne und helle Art.

Mit ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 3 Etagen, bietet diese Reihenmittelhaus genügend Platz für Sie und Ihre Familie, gleichzeitig ein offenes, zeitgemäßes Wohnkonzept, sowie die Gewissheit modern und sorglos in einem schönen Miethaus stadtnah und familienfreundlich zu leben.

Die Immobilie empfängt Sie mit einer Diele, von welcher Sie zum einen sogleich linksseitig in das Gäste-WC gelangen. Zum anderen werden Sie geradewegs in das großzügige Wohn-/Esszimmer, mit Ausgang auf die sonnenverwöhnte Terrasse samt kleinem Garten, geführt sowie in den angrenzenden offenen Küchenbereich. Durch das Vorhandensein einer modernen Einbauküche können Sie nach Herzenslust Ihre Familie kulinarisch verwöhnen.

Das Obergeschoss präsentiert ein tolles, großzügiges Badezimmer, welches liebevoll mit qualitativ modernen Sanitäreinrichtungen bestückt wurde. Eine Badewanne, eine Dusche, ein WC mit Duschfunktion sowie ein Waschmaschinenanschluss sind hier selbstverständlich -Einfach gesagt: Eine Wohlfühloase lädt zum Erholen ein. Daneben befinden sich auf dieser Etage ein Schlafzimmer und ein weiteres Kinderzimmer/Arbeitszimmer.

Zusätzlich beherbergt das Dachgeschoss zwei weitere Zimmer, einen großzügigen Abstellraum und im Dachspitz Abstellreserve, welches dieses tolle Mietangebot abrundet.

Absolut erwähnenswert ist der kleine sonnenverwöhnte Garten in Südausrichtung, nebst der bereits angelegten Terrassenfläche, welche in den Sommermonaten zu Erholen und Verweilen einladen. Zudem ist für Ihren Fuhrpark bestens gesorgt. Eine abgeschlossene Einzelgarage und ein zusätzlicher angrenzender PKW-Außenstellplatz stehen dem Wohnhaus ebenfalls zur

Verfügung.

Sämtliche Wohnräume sind mit einem hochwertigen, gerade erst neu verlegtem, Vinylboden ausgestattet. Das Badezimmer, der Küchenbereich, die Diele nebst Gäste-WC sind mit modernen Fliesen verlegt.

Die Beheizung dieses Wohnhauses bzw. dieser Reihenhauswohnanlage erfolgt über ein Blockheizkraftwerk, welches mit Gas betrieben wird. Ein Schnee-und Räumdienst für den Außenbereich steht der gesamten Reihenhausanlage obendrein zur Verfügung.

**Mietkondition/monatlich:**

1.100,00 EUR Mietzins  
+ 60,00 EUR Einbauküche  
+ 60,00 EUR Einzelgarage  
+ 30,00 EUR Pkw-Außenstellplatz

---

**1.250,00 EUR Kaltmiete**  
+ 230,00 EUR Nebenkosten-Vorauszahlung

---

**1.480,00 EUR Gesamtmiete**

**ECKDATEN**

<b>Objektart</b>	Reihenhaus
<b>Kategorie</b>	Reihenmittelhaus
<b>Baujahr</b>	2014
<b>Nebenkosten</b>	230,00 €
<b>Warmmiete</b>	1.480,00 €
<b>Heizkosten in Warmmiete enthalten</b>	Ja
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Ja
<b>Wohnfläche (ca.)</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	5,5
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Objektzustand</b>	Modern, Neuwertig
<b>Garage</b>	Einzelgarage
<b>Freiplatz</b>	Pkw-Außenstellplatz
<b>Kaution</b>	2.500,00 €

**ENERGIEAUSWEIS**

<b>Energieausweisart</b>	Bedarfsausweis
<b>Objekttyp</b>	Wohngebäude
<b>Endenergiebedarf</b>	69,8 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	Klasse B
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2014
<b>Primärenergieträger</b>	Gas
<b>Energieausweis</b>	Ausgestellt ab 01.05.14 (EnEV2014)
<b>Energieeinsparverordnung</b>	Energieeinsparverordnung 2014
<b>Ausstelldatum</b>	01.11.2015
<b>Energieausweis gültig bis</b>	30.10.2025
<b>Energieträger</b>	Blockheizkraftwerk, Gas

**LAGEBESCHREIBUNG**

Im "Wohngebiet Welvert" entstand ein größeres Wohngebiet in innerstädtischer Lage im Stadtbezirk Villingen, welches für stadtnahes Wohnen und Arbeiten wie geschaffen ist. Mit Nähe zur Stadtmitte ist dies ein Standort mit Weitblick und einer vorbildlichen Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Die demographische Entwicklung und der Trend zum Wohnen und Arbeiten in der Stadt fordern immer mehr Lösungen mit möglichst vielfältigen und attraktiven Angeboten.

Die Infrastruktur sowie die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Bushaltestellen. Die Innenstadt von VS-Villingen liegt ca. 1,5 km entfernt und ist in ca. 15 Minuten fußläufig zu erreichen. In nächster Nähe befindet sich selbst im Wohngebiet Welvert ein Lebensmittelmarkt. Auch Schulen sowie Kindergärten sind nicht weit entfernt.

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.

Villingen-Schwenningen, mit ca. 86.000 Einwohnern, verfügt über alle infrastrukturellen Einrichtungen, die üblicherweise in Städten dieser Größenordnung anzutreffen sind. Die Verkehrsanbindungen nach Villingen-Schwenningen sind sehr gut und geradewegs über die Autobahn A 81 Stuttgart-Singen erreichbar.

## **AUFTEILUNG**

### **Erdgeschoss:**

- Windfang/Diele
- Gäste WC
- offener Küchenbereich mit moderner Einbauküche
- Wohn-/Esszimmerbereich mit Ausgang auf die Terasse und in den Garten

### **Obergeschoss:**

- modernes großzügiges Badezimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer/Arbeitszimmer/Gästezimmer.

### **Dachgeschoss:**

- zwei weitere Zimmer
- geräumiger Abstellraum

### **Dachspitz:**

- zusätzlicher Stauraum

## **Diese charmante und großzügige Immobilie bietet Ihnen:**

- enorm viel Wohnraum mit ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- großzügiges, helles und modernes Wohnkonzept
- top gepflegter Zustand
- große Fensterflächen mit Isolierverglasung sorgen für ein sonnenverwöhntes Wohnen
- Einbauküche
- geräumiges Familienbad mit Dusche, Badwanne, WC mit Duschfunktion, Waschmaschinenanschluss
- Terrasse und Gartenbereich
- zusätzlicher Stauraum in Dachspitz
- Einzelgarage und Pkw-Außenstellplatz
- Zentrumsnahe und familienfreundliche Wohnlage
- komfortables Wohnen: Schneeräumdienst für den Außenbereich
- alles, was Sie für Ihren täglichen Bedarf benötigen, finden Sie in nächster Nähe

---

## **SONSTIGES**

**Kaltmiete:** 1.250,00 € inklusive Einbauküche, Einzelgarage und Pkw-Außenstellplatz

**Zimmer:** 5,5

**Wohnfläche:** ca. 136 m<sup>2</sup>

**Etage:** Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss

**Zustand:** modern

**Bezug:** kurzfristig bzw. nach Vereinbarung

**Kautions:** 2.500,00 €

**Endenergieverbrauchskennwert:** 69,8 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Referenznummer:** 406601

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage: [www.braun-immobilien-vs.de](http://www.braun-immobilien-vs.de)

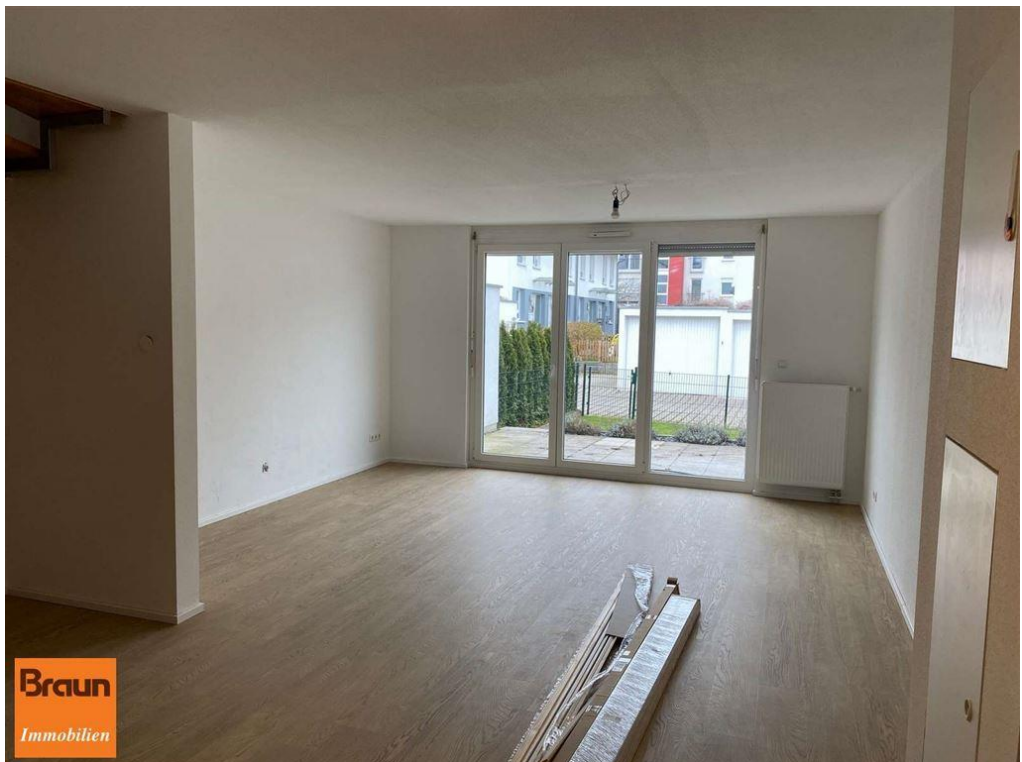
Braun Immobilien natürlich auch auf Facebook und Instagram! Einfach Braun Immobilien in der Suche bei Facebook oder Instagram eingeben und "gefällt mir" drücken bzw. uns abonnieren. Alle neuen Objekte werden dort gepostet. So bleiben Sie immer auf dem neuesten Stand.

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

**IMPRESSIONEN**



Reihenmittelhaus, Wohngebiet Welvert, VS-Villingen





Reihenmittelhaus, Wohngebiet Welvert, VS-Villingen







Reihenmittelhaus, Wohngebiet Welvert, VS-Villingen





Reihenmittelhaus, Wohngebiet Welvert, VS-Villingen



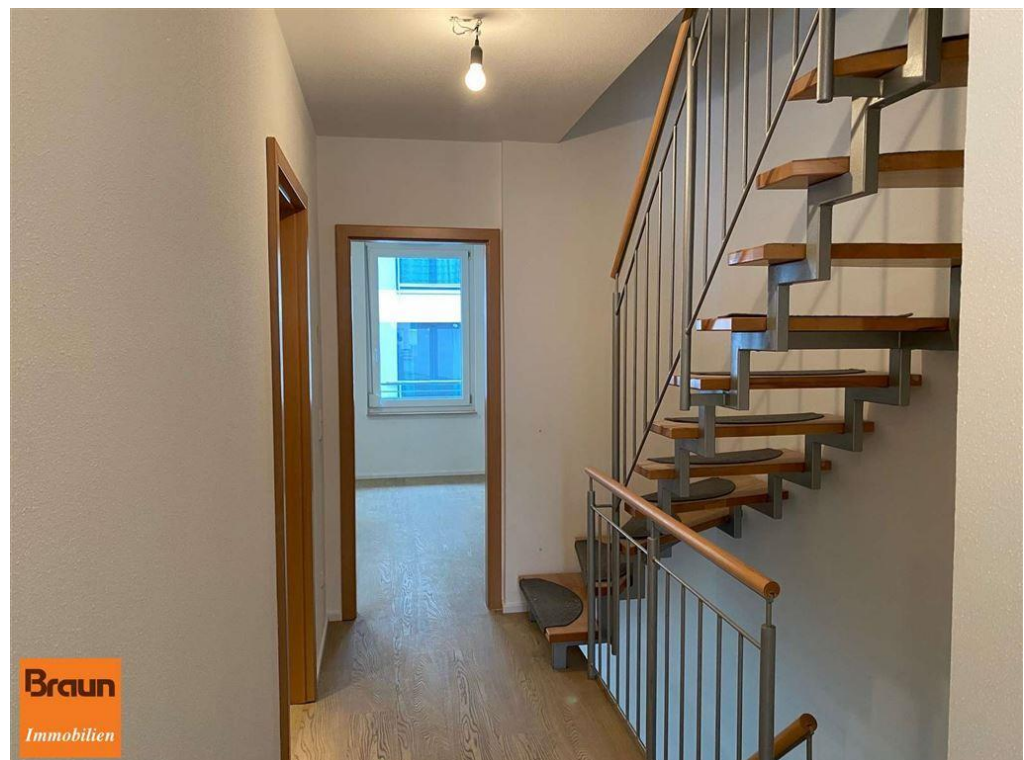


Reihenmittelhaus, Wohngebiet Welvert, VS-Villingen





Reihenmittelhaus, Wohngebiet Welvert, VS-Villingen





Reihenmittelhaus, Wohngebiet Welvert, VS-Villingen





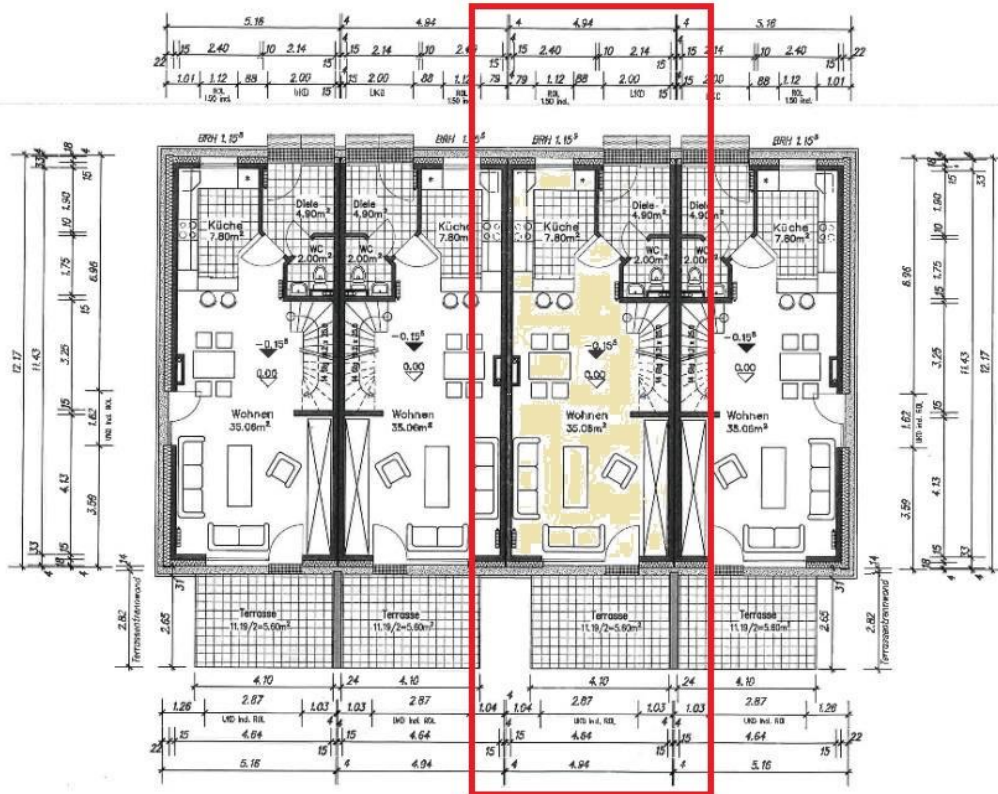
Reihenmittelhaus, Wohngebiet Welvert, VS-Villingen



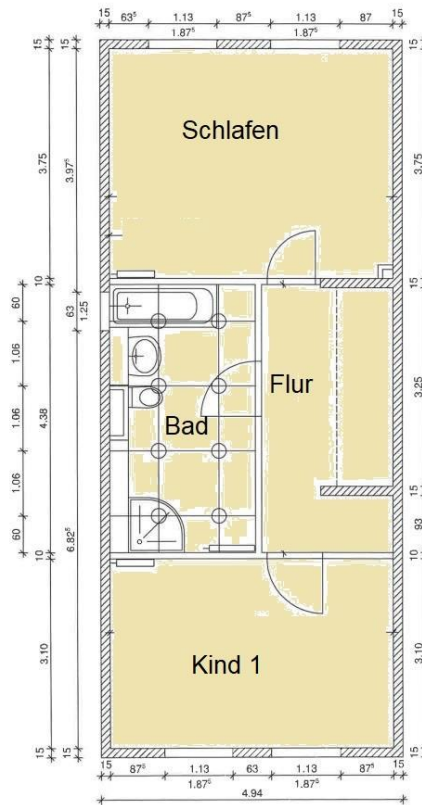
**GRUNDRISS**

*Erdgeschoss; M 1: 100*

Reihenhaus Typ 138-S mit Satteldach



Grundriss Erdgeschoss

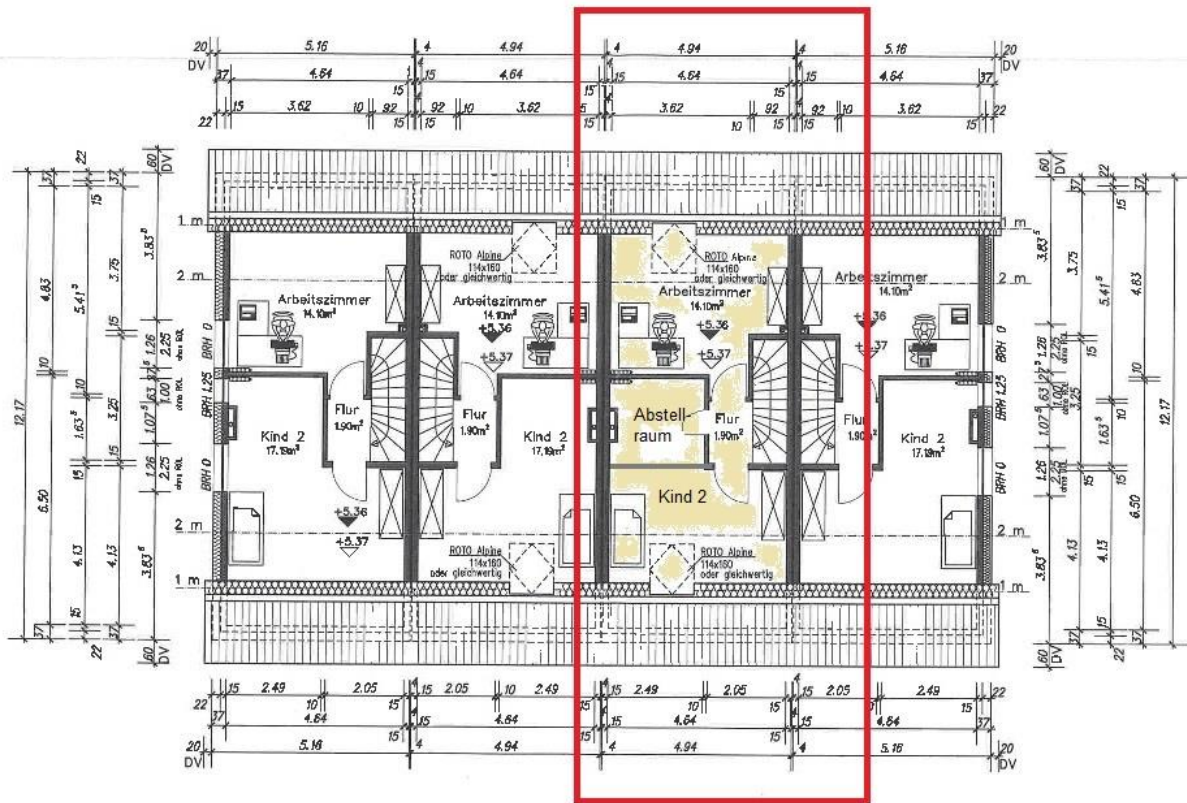


Grundriss Obergeschoss



*Dachgeschoss; M 1: 100*

Reihenhaus Typ 136-S mit Satteldach



Grundriss Dachgeschoss



**Kerstin Braun**

**Dipl. Betriebswirtin (BA)**  
**Dipl. Sachverständige (DIA)**  
**Kauffrau 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)