

**Braun**

*Immobilien*

Braun Immobilien – Steinkirchring 52 – 78056 VS-Schwenningen

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

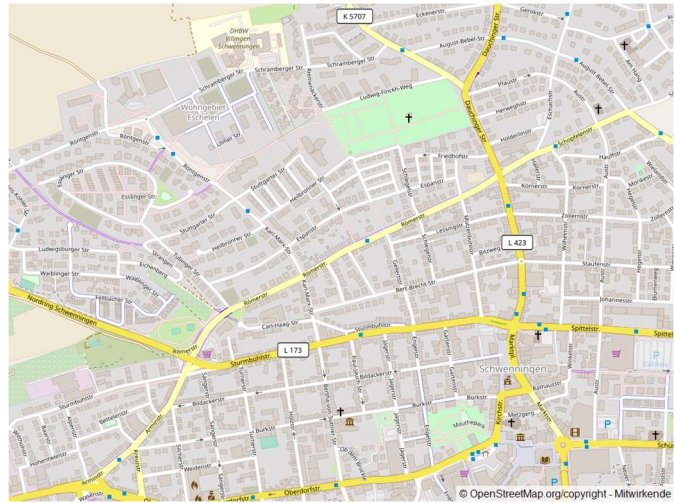
[www.braun-immobilien-vs.de](http://www.braun-immobilien-vs.de)

Tel: 07720-973722



Großzügigkeit kombiniert mit Stil.  
Ansprechendes 3-Familien-Wohnhaus in  
VS-Schwenningen

<b>Objektnummer</b>	4-7392
<b>Anschrift</b>	Römerstraße 41 78054 Villingen-Schwenningen Deutschland
<b>Baujahr</b>	1959
<b>Grundstück</b>	368,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	266,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmeranzahl</b>	9
<b>Kaufpreis</b>	620.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.030,00 Euro
<b>insgesamt/mtl.</b>	
<b>Maklercourtage</b>	3,57 % inkl. 19 % MwSt



## OBJEKTDESCHEIBUNG

In stadtnaher Wohnlage von VS-Schwenningen, erwartet Sie hier ein freistehendes, stilvolles 3-Familienwohnhaus.

Egal ob Sie ganz oder teilweise das Anwesen für sich und Ihre Familie nutzen möchten bzw. lieber vermieten wollen. Hier finden Sie individuelle Nutzungsmöglichkeiten und ein sehr gepflegtes und geräumiges Raum- und Platzangebot vor, ganz persönlich auf Ihre Bedürfnisse und auf Ihre freie Entfaltung, abgestimmt.

Das 1959 erbaute Mehrfamilienwohnhaus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 266 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 Etagen. Die massive Bauweise, die sonnenverwöhnten Räume, die hochwertigen Parkett- und Fliesenböden, die überdachten und großzügigen jeweiligen ausgerichteten Süd-Balkone, zahlreiche Kellerabteile sowie 2 Garagen im Haus nebst einem Pkw-Außenstellplatz garantieren Ihnen beste Wohnqualität, um das Leben in den eigenen vier Wänden so richtig genießen zu können bzw. sorgt für eine solide Investitionssicherheit.

Das Anwesen selbst befindet sich auf einem ca. 368 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet Ihnen viele Nischen und Raum, um das Leben im Wohnhaus und im Garten so richtig genießen zu können. Lassen Sie abends bei einem Glas Wein im Garten bzw. bei einem idyllischen Blick ins Grüne den Tag ausklingen – wir haben Ihnen im Garten ein sonniges Plätzchen reserviert.

Die charmante Immobilie selbst präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Fortlaufend wurden Modernisierungen und Instandsetzungen in den letzten Jahren vorgenommen. Im Oktober 2023 wurde das Dach des Wohnhauses komplett mit neuen Dachziegeln eingedeckt.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine energieeffiziente Gas-Zentralheizung (Baujahr 2021), welche erst vor 2 Jahren neu eingebaut wurde und technisch auf dem neusten Stand ist.

Überdies ist das Mehrfamilienwohnhaus voll unterkellert und bietet somit weiteren Stauraum.

## AUFTEILUNG

### Erdgeschoss:

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Wohnfläche: ca. 93 m<sup>2</sup>. Derzeit vermietet.

### Obergeschoss:

(Grundriss identisch wie Erdgeschoss):

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Wohnfläche: ca. 93 m<sup>2</sup>. Derzeit vermietet.

### Dachgeschoss:

3-Zimmer-Wohnung, Wohnfläche: ca. 79 m<sup>2</sup>. Derzeit vermietet.

**Monatliche Mieteinnahmen insgesamt, Kaltmiete: 2030,00 Euro.**

Überzeugen Sie sich selbst mit einem Blick auf die Bilder oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst.

## ECKDATEN

<b>Objektart</b>	Wohnhaus
<b>Kategorie</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Baujahr</b>	1959
<b>Wohnfläche (ca.)</b>	266,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche (ca.)</b>	368,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	9
<b>Objektzustand</b>	Modernisiert
<b>Stellplatzanzahl</b>	3
<b>Garage</b>	2 Garagen
<b>Freiplatz</b>	1 Außenstellplatz
<b>Provision</b>	3,57 % inkl. 19 % MwSt

**ENERGIEAUSWEIS**

<b>Energieausweisart</b>	Bedarfsausweis
<b>Objekttyp</b>	Wohngebäude
<b>Endenergiebedarf</b>	134,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	Klasse E
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1959
<b>Primärenergieträger</b>	Gas
<b>Energieausweis</b>	Ausgestellt ab 01.05.14
<b>Energieeinsparverordnung</b>	Energieeinsparverordnung 2014
<b>Ausstelldatum</b>	04.02.2022
<b>Energieausweis gültig bis</b>	03.02.2032
<b>Energieträger</b>	Gas

**LAGEBESCHREIBUNG**

Diese Immobilie befindet sich in sonniger und stadtnaher Wohnlage von VS-Schwenningen, nur wenige Gehminuten von Stadtzentrum entfernt und mit kurzen Wegen in die Natur.

Die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind sehr gut. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine Bushaltestelle. Das Schul- und Sportzentrum Deutenberg, die Gartenschule, Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind nur in wenigen Gehminuten im Stadtzentrum anzutreffen.

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. Die Verkehrsanbindungen nach Villingen-Schwenningen sind sehr gut und geradewegs über die Autobahn A 81 Stuttgart-Singen erreichbar.

## **AUSSTATTUNG**

### **3-Zimmer-Wohnungen EG und OG (Grundrisse identisch)**

- Flur/Diele
- separates WC mit Tageslicht
- Badezimmer mit Tageslicht
- Essküche
- Abstellraum mit Tageslicht
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer/Büro/Gästezimmer
- Wohnzimmer mit Balkonausgang.

### **3-Zimmer-Wohnung Dachgeschoss:**

- Flur/Diele
- separates WC mit Tageslicht
- Badezimmer mit Tageslicht
- Essküche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer/Büro/Gästezimmer
- Wohnzimmer mit angrenzendem Abstellraum.

### **Extras:**

- überdachte Süd-Balkone
- Abstellraum in der Wohnung
- Einbauküche (OG Wohnung)
- Badezimmer mit Tageslicht
- 2 Garagen
- Pkw-Außenstellplatz
- Garten
- Vollunterkellerung
- Massivbauweise

## **SONSTIGES**

**Kaufpreis:** 620.000,00 €

**Zimmer:** EG: 3-Zimmer, OG: 3-Zimmer, DG: 3 Zimmer

**Wohnfläche:** insgesamt ca. 266 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1959

**Kaltmiete insgesamt/mtl.:** 2.030,00 Euro

**Bezug:** Erdgeschosswohnung: vermietet, Obergeschoss: vermietet, Dachgeschoss: vermietet

**Sonstiges:** großzügige Grundrisse, überdachter Balkon, Abstellraum, Einbauküche, 2 Garagen, Pkw-Außenstellplatz, Garten stadtnahe Wohnlage

**Endenergiebedarf:** 134,7 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:** 4-7392

IMPRESSSIONEN



Mehrfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen, 4-7392



Mehrfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen, 4-7392



Mehrfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen, 4-7392



Mehrfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen, 4-7392





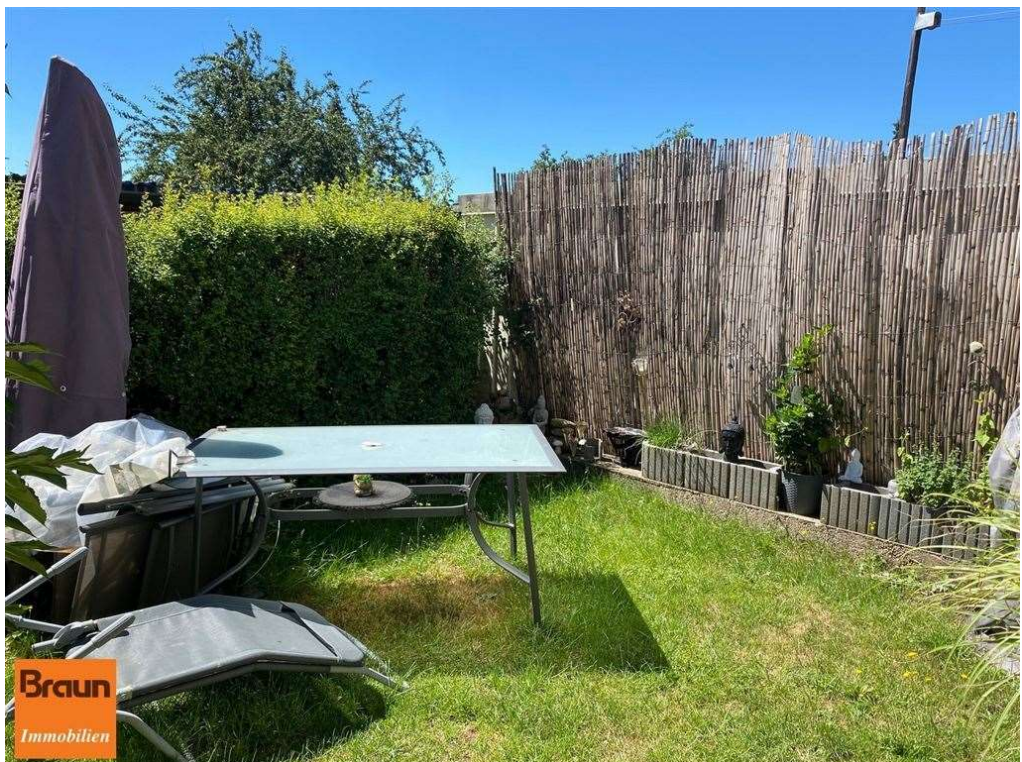
Mehrfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen, 4-7392



Mehrfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen, 4-7392



Mehrfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen, 4-7392



Mehrfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen, 4-7392



Mehrfamilienwohnhaus in VS-Schwenningen, 4-7392 EG



Mehrfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen, 4-7392 EG



Mehrfamilienwohnhaus in VS-Schwenningen, 4-7392 EG



Mehrfamilienwohnhaus in VS-Schwenningen, 4-7392 EG



Mehrfamilienwohnhaus in VS-Schwenningen, 4-7392 EG



Mehrfamilienwohnhaus in VS-Schwenningen, 4-7392 EG



Mehrfamilienwohnhaus in VS-Schwenningen, 4-7392 EG



Mehrfamilienwohnhaus in VS-Schwenningen, 4-7392 EG



Mehrfamilienwohnhaus in VS-Schwenningen, 4-7392 EG



Mehrfamilienwohnhaus in VS-Schwenningen, 4-7392 EG



Mehrfamilienwohnhaus in VS-Schwenningen, 4-7392 EG



Mehrfamilienwohnhaus in VS-Schwenningen, 4-7392 OG





Mehrfamilienwohnhaus in VS-Schwenningen, 4-7392 OG



Mehrfamilienwohnhaus in VS-Schwenningen, 4-7392 OG

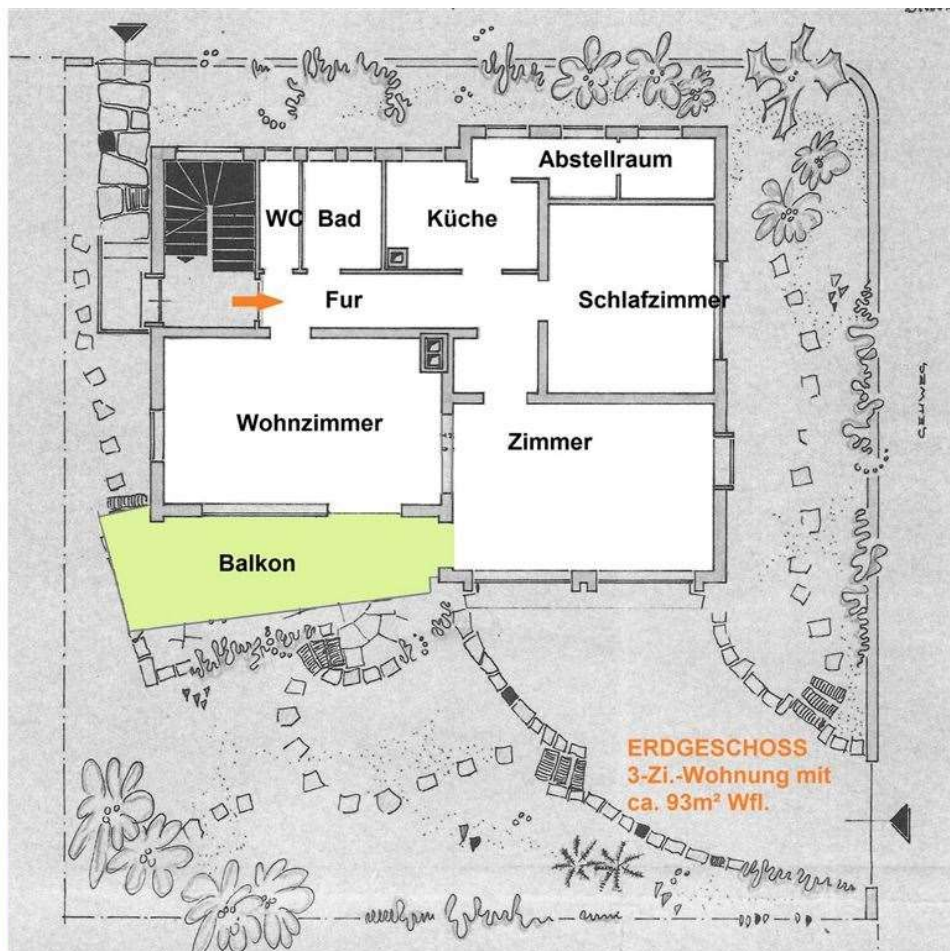


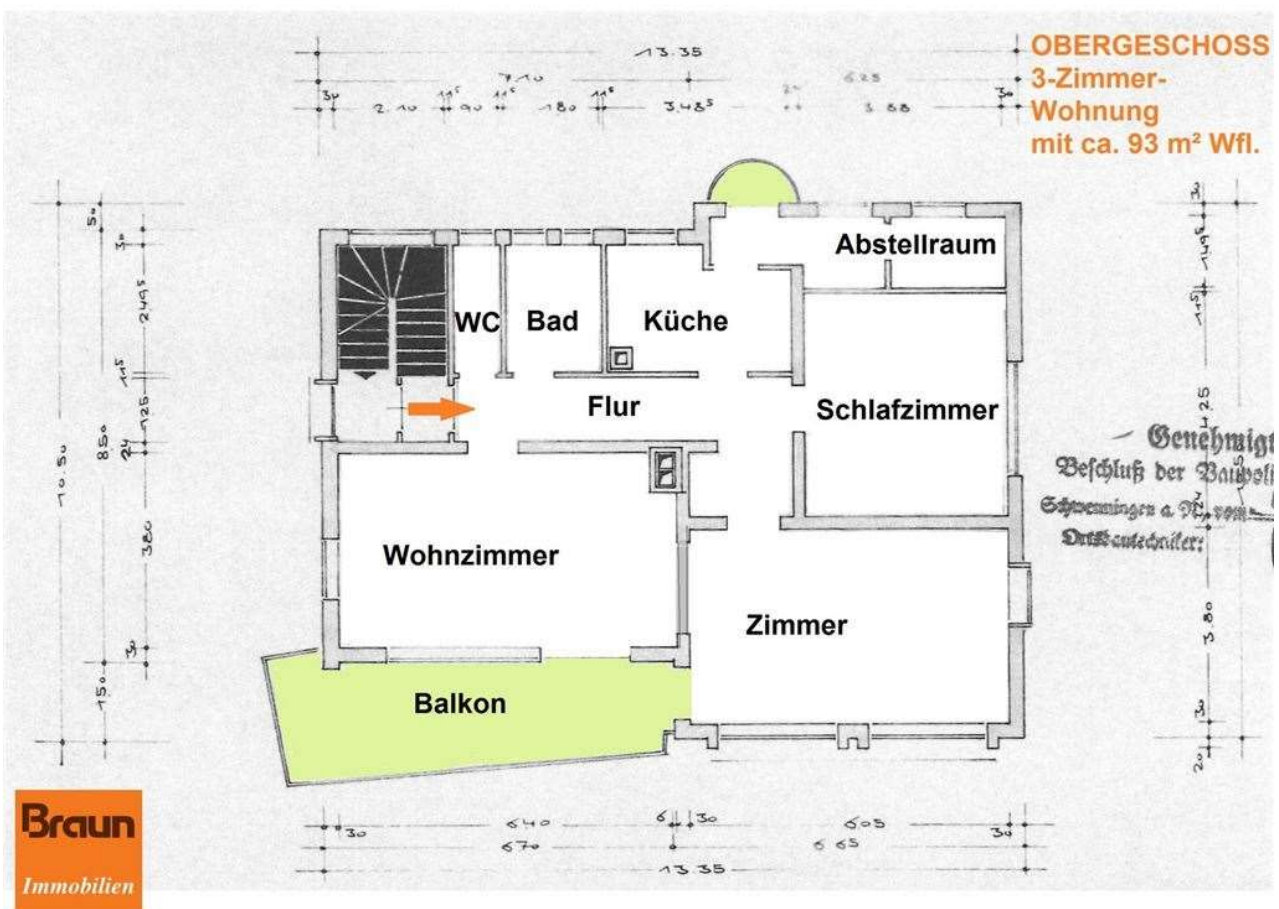
Mehrfamilienwohnhaus in VS-Schwenningen, 4-7392 OG



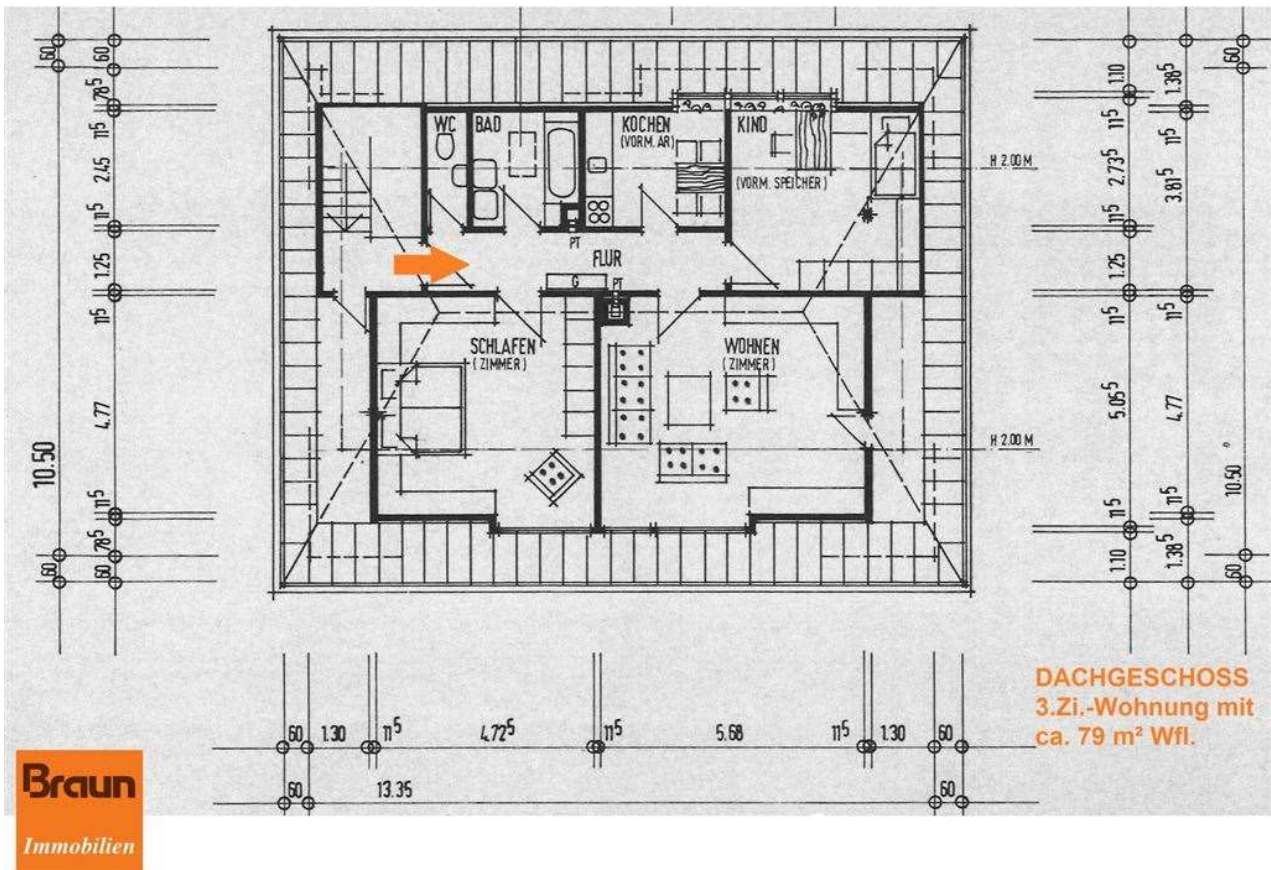
Mehrfamilienwohnhaus in VS-Schwenningen, 4-7392 OG







Grundriss Obergeschoss, Mehrfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen



Grundriss Dachgeschoss, Mehrfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen



**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)