

**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



**Extravagantes Wohn- und Geschäftshaus in  
markanter, zentrumsnaher Lage von VS-  
Schwenningen**

<b>Objektnummer</b>	4-7342
<b>Anschrift</b>	Schützenstraße 16 78056 Villingen-Schwenningen Deutschland
<b>Baujahr</b>	1971
<b>Grundstück</b>	161,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	402,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	119,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmeranzahl</b>	6
<b>Kaufpreis</b>	840.000,00 €
<b>Maklercourtage</b>	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)



## OBJEKTbeschreibung

Markant gelegen, in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von VS-Schwenningen, befindet sich dieses extravagante und stilvolle Wohn- und Geschäftshaus.

Ihre Ansprüche an ein einzigartiges und stilvolles Wohnen, verbunden mit der Kombination einer aparten Kapitalanlage, werden mit diesem Anwesen in jeder Hinsicht erfüllt.

Hier finden Sie ein einzigartiges Wohlfühlhaus mit einer sonnigen Dachterrasse, zusätzlicher Loggia, welche zum Entspannen und Erholen einladen.

Mit einer charmanten Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, sowie einer Gesamtwohnfläche von insgesamt ca. 283 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 Etagen, erleben Sie hier ein ansprechendes, großzügiges und nicht alltägliches Raum- und Platzangebot - eine ideale Kombination von Wohnen und/oder einer zusätzlichen profitablen edlen Kapitalanlage unter einem Dach zu vereinen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie neben einer Garage und einem aparten Treppenhaus eine stilvoll und exquisit eingerichtete Gewerbeeinheit mit ca. 119 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Diese sehr elegante und moderne Gewerbeeinheit ist langfristig an ein Optik-Fachgeschäft vermietet und verspricht Ihnen einen ruhigen und zugleich angenehmen Mieter mit entsprechend garantierten Mieteinnahmen.

Die exquisite ausgestattete Wohneinheit mit ca. 283 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich über 3 Etagen (1. OG, 2. OG und DG). Über ein Treppenhaus erreichen sich das 1. Obergeschoss, welches Sie mit einem großzügigen und hellen Dielenbereich empfängt und Sie über einen Flur in das Herzstück des Anwesens, dem geräumigen Wohn-/Esszimmer, weiterleitet. Dank der großen Fensterfront, des offenen und großzügigen Grundrisses, der hochwertigen Ausstattung und dem Ausgang auf die Dachterrasse finden Sie hier garantiert Ihre persönliche Wohlfühloase. Zudem befindet sich angrenzend an das ansprechende Wohn-/Esszimmer eine Küche, welche mit einer luxuriösen Einbauküche ausgestattet ist. Hier können Sie Ihren Kochkünsten freien Lauf lassen und Ihre Liebsten kulinarisch verwöhnen. Des Weiteren erreichen Sie über den Dielenbereich ein Gäste-WC mit Tageslicht.

Das 2. Obergeschoss, welches sich gleichermaßen über das Treppenhaus erschließt, empfängt Sie ebenfalls mit einem geräumigen Dielenbereich, der Sie in den stilvollen und eleganten Privatbereich führt. Auf dieser Etage befindet sich neben einem Schlafzimmer mit Ausgang auf die Loggia, ein direkt angrenzendes exquisites Tageslichtbad, zwei Kinder-/Arbeitszimmer, ein Flur, sowie eine Ankleide. Des Weiteren erreichen Sie über den Dielenbereich noch eine weitere separate Toilette mit Tageslicht.

Im Dachgeschoss sorgt ein weiteres ausgebauter geräumiges und modernes Zimmer für zusätzliches Wohnvergnügen, welches Sie in gleicher Weise wieder über das Treppenhaus erreichen.

Ferner ist das Wohnhaus voll unterkellert. Hier treffen Sie zum einen neben dem Flurbereich und dem Gäste-WC einen geräumigen Hobbyraum sowie einen Wellenessraum (Sauna) an. Entfliehen Sie in diesen Räumen der Hektik des Alltages und lassen Sie Ihre Seelen baumeln. Zum anderen erreichen Sie die typischen Kellerräume, wie einen Heizungsraum und einen Öltanklagerraum. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung des Wohnhauses erfolgt über eine Brennwert-Ölzentralheizung, Baujahr 2006.

Augenscheinlich präsentiert sich die Immobilie in einem modernen und hervorragenden Zustand.

So wurde im Jahr 1995 die Immobilie umfassend saniert und bis heute fortlaufend liebevoll modernisiert. Insofern besteht derzeit absolut kein Renovierungsstau. Einziehen und Aufleben ist hier das Motto. Die Ausstattung verspricht Exklusivität und Einzigartigkeit. Sorgfältig wurde auf höchste Qualität geachtet, wie unter anderem hochwertige Parkettböden verlegt, Holz-Alu-Fenster eingebaut, Terrasse mit Tropenhölzer belegt, Wärmeisolierung an der Außenfassade angebracht, Dachsanierung durchgeführt usw..

Überdies steht Ihnen für Ihren Fuhrpark eine Garage, welche sich in der Immobilie befindet, zur Verfügung.

## **ECKDATEN**

<b>Objektart</b>	Wohn- und Geschäftshaus
<b>Kategorie</b>	Stadthaus
<b>Baujahr</b>	1971
<b>Wohnfläche (ca.)</b>	283,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche (ca.)</b>	119,00 m <sup>2</sup> Gewerbeeinheit
<b>Gesamtfläche (ca.)</b>	402,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche (ca.)</b>	161,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	6
<b>Objektzustand</b>	Neuwertig, Gehoben, modern, edel
<b>Garage</b>	Einzelgarage
<b>Provision</b>	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

**ENERGIEAUSWEIS**

<b>Energieausweisart</b>	Verbrauchsausweis
<b>Objekttyp</b>	Wohngebäude
<b>Endenergieverbrauch</b>	78,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	Klasse C
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1971
<b>Energieausweis</b>	Ausgestellt ab 01.05.14
<b>Energieeinsparverordnung</b>	Energieeinsparverordnung 2014
<b>Ausstelldatum</b>	28.08.2019
<b>Energieausweis gültig bis</b>	27.08.2029
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Energieträger</b>	Öl

**LAGEBESCHREIBUNG**

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von VS-Schwenningen.

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. 85.000 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**

### **UNTERGESCHOSS:**

- Treppenhaus
- Flur
- Gäste-WC
- Hobbyraum
- Sauna
- Heizungsraum
- Öltankraum

### **ERDGESCHOSS:**

- Treppenhaus
- Garage
- Gewerbeeinheit

### **1.OBERGESCHOSS:**

- Treppenhaus
- Diele
- Gäste WC
- Flur
- Wohnen/Essen mit Ausgang auf die Dachterrasse
- Küche

### **2.OBERGESCHOSS:**

- Treppenhaus
- Diele
- separates WC
- Flur
- Kinder-/Arbeitszimmer
- Kinder-/Arbeitszimmer
- Ankleide
- Schlafzimmer mit Ausgang auf die Loggia
- Badezimmer mit Tageslicht

### **DACHGESCHOSS:**

- Treppenhaus
- ausgebauter, großzügiger und lichtdurchfluteter Raum mit Waschbecken

## **SONSTIGES**

**Kaufpreis:** 840.000,- €

**Nutzfläche Gewerbeeinheit:** ca. 119 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 283 m<sup>2</sup>

**Grundstück:** 161m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1971, Umfassende Sanierungsarbeiten: 1996

**Zustand:** gehoben, modern, stilvoll, elegant

**Bezug:** Wohneinheit: kurzfristig bzw. nach Vereinbarung, Gewerbeeinheit: vermietet

**Garage:** 1 Garage im Wohn- und Geschäftshaus

**Sonstiges:** markante zentrumsnahe Lage, Dach ausgebaut, Hobbyraum, Sauna,

**Endenergieverbrauchskennwert:** 78,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Provision:** 3,57 % (inkl. 19 % MwSt.); Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig sind.

**Referenznummer:** 4-7342

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 auf Facebook! Einfach Braun Immobilien in der Suche bei Facebook eingeben oder auf [www.facebook.com/braun.immobilien](http://www.facebook.com/braun.immobilien) klicken und "gefällt mir" drücken. 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 nicht übernommen.

**IMPRESSIONEN**



Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342



Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342



Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342, Gewerbeinheit



Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342 Gewerbeinheit





Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342, Gewerbeeinheit



Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342, Wohnen/Essen 1. OG



Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342, Wohnen/Essen 1.OG



Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342, Wohnen/Essen 1.OG



Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342, Wohnen/Essen 1.OG



Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342, Wohnen/Essen 1.OG



Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342, Wohnen/Essen 1.OG



Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342, Wohnen/Essen 1.OG



Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342 Küche 1.OG



Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342 Küche 1.OG



Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342 Flur/Diel 2.OG



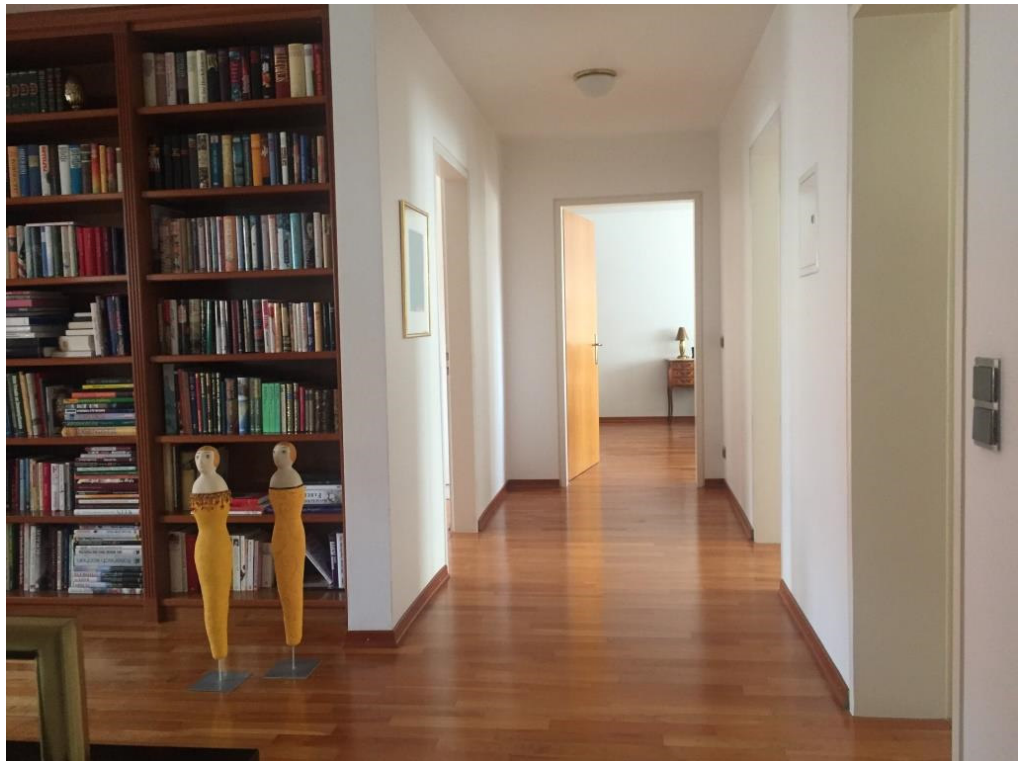
Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342 Flur/Diele 2.OG



Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342 Flur 2. OG



Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342 Flur/Diele 2OG



Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342, Flur/Diele 2.OG



Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342, Badezimmer 2.OG





Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342, Badezimmer 2.OG



Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342, Zimmer 2.OG



Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342, Zimmer DG



Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342, Sauna UG



Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342, Sauna UG

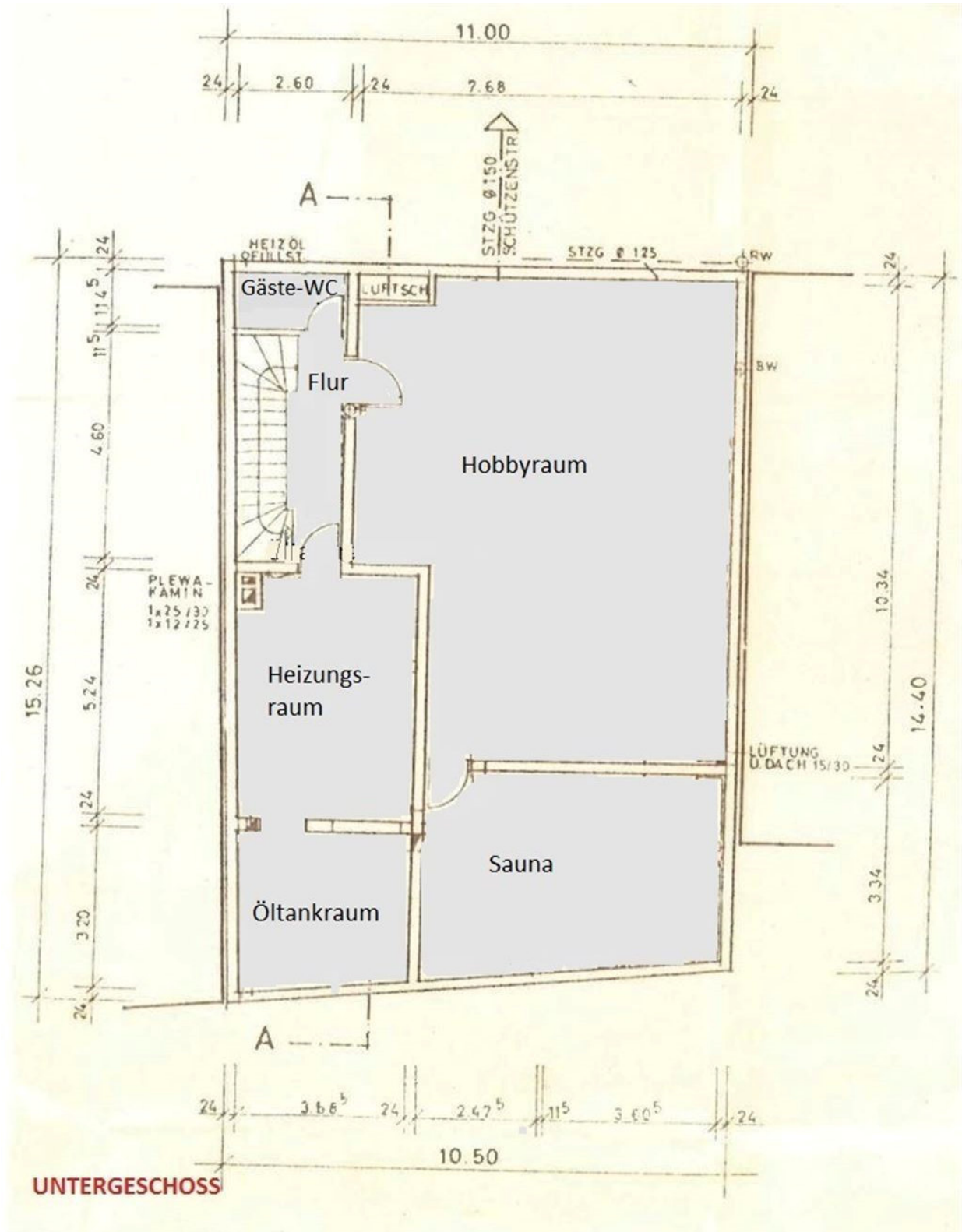


Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342, Hobbyraum UG

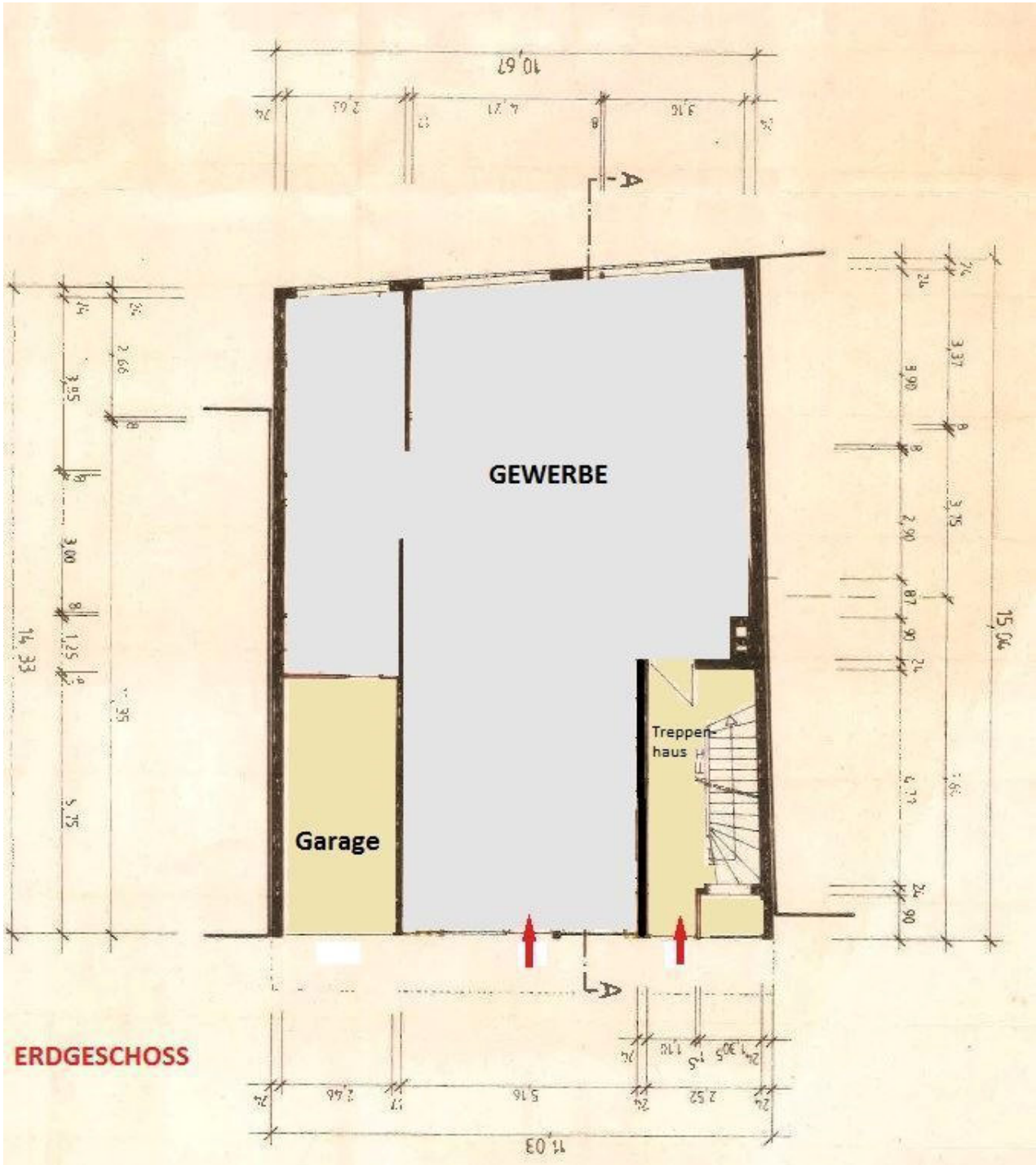


Wohn- und Geschäftshaus, VS-S, 4-7342, Garage EG

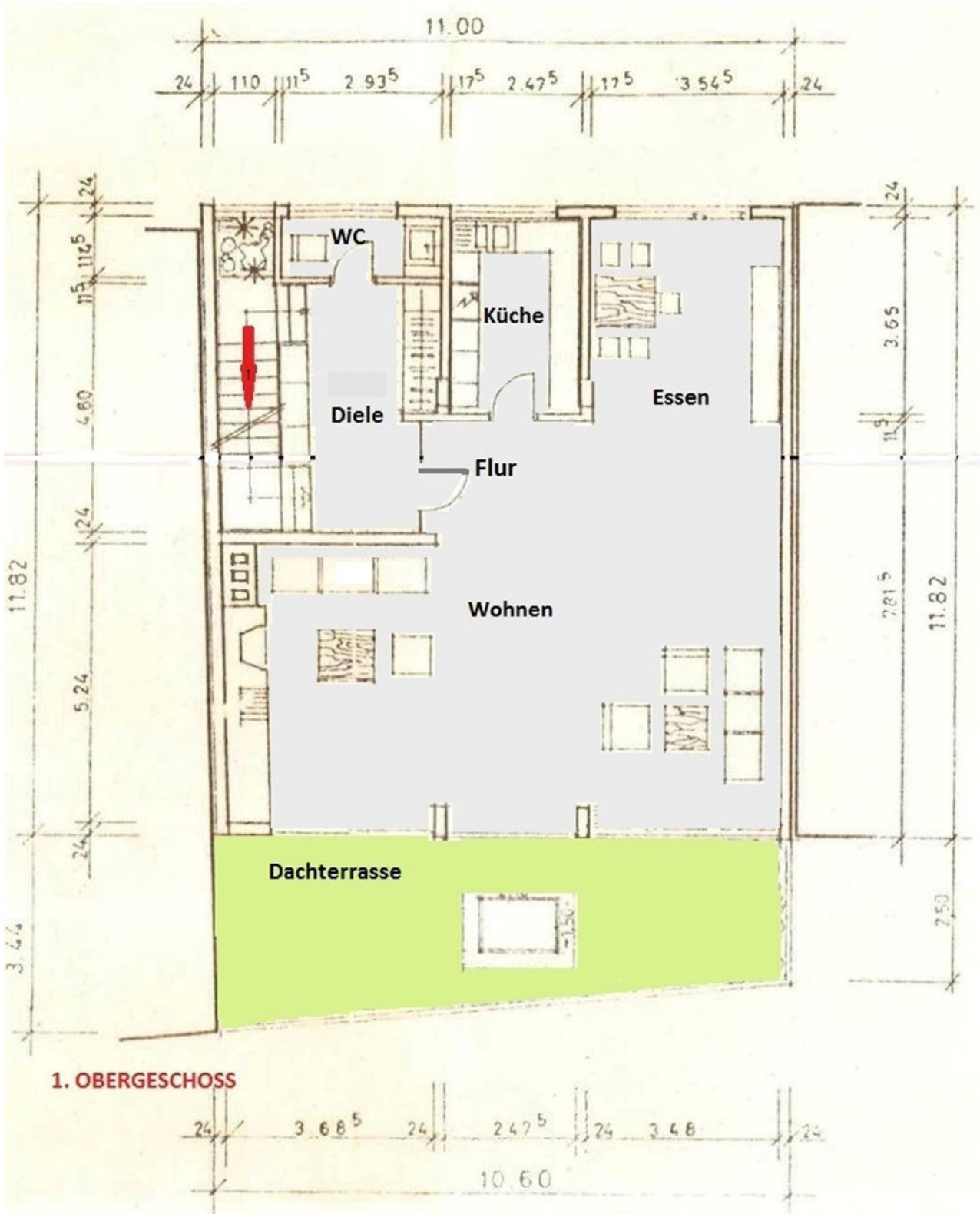
**GRUNDRISSSE**



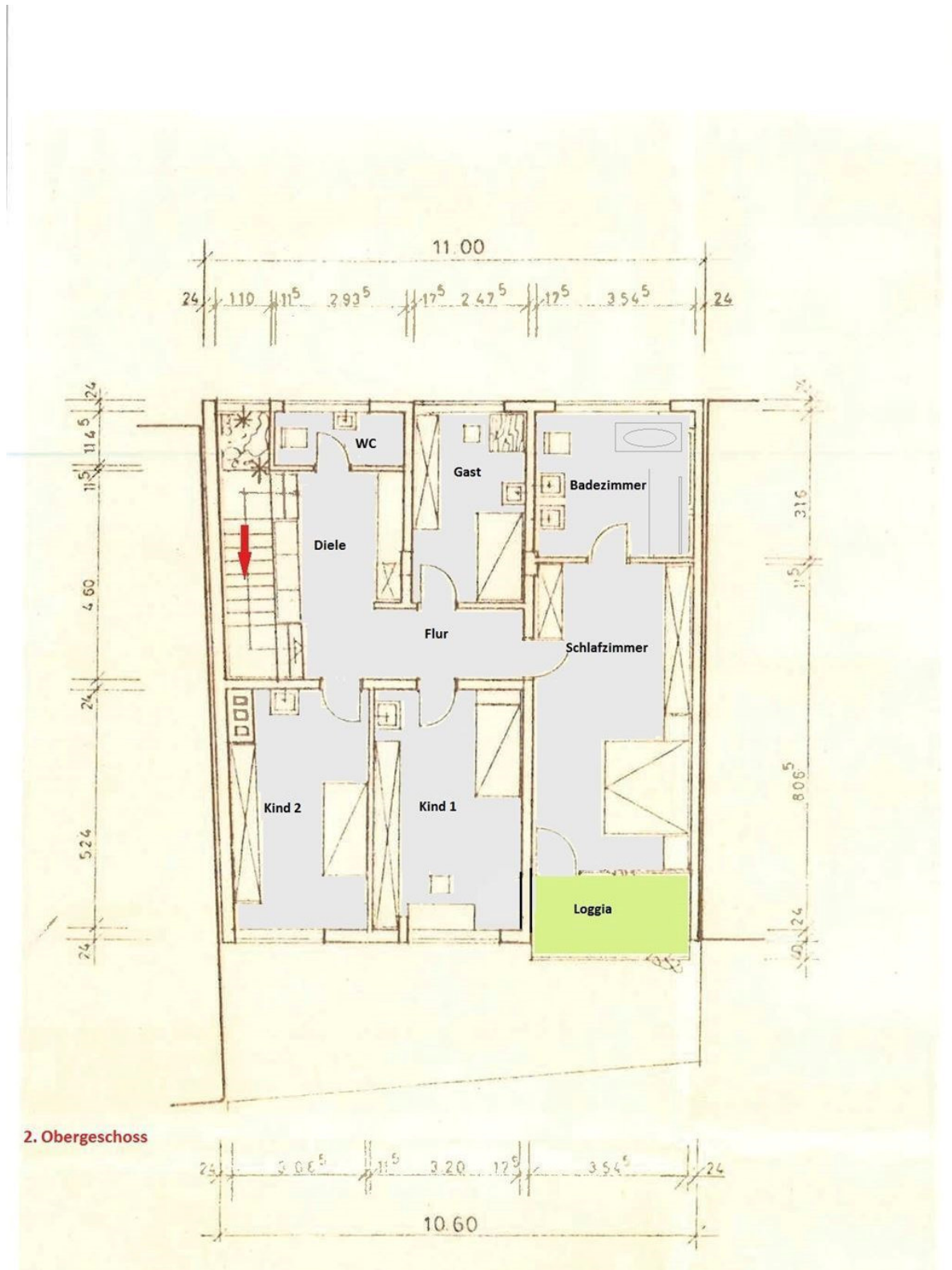
Wohn- und Geschäftshaus, VS, UG, 4-7342



Wohn- und Geschäftshaus, VS, EG, 4-7342

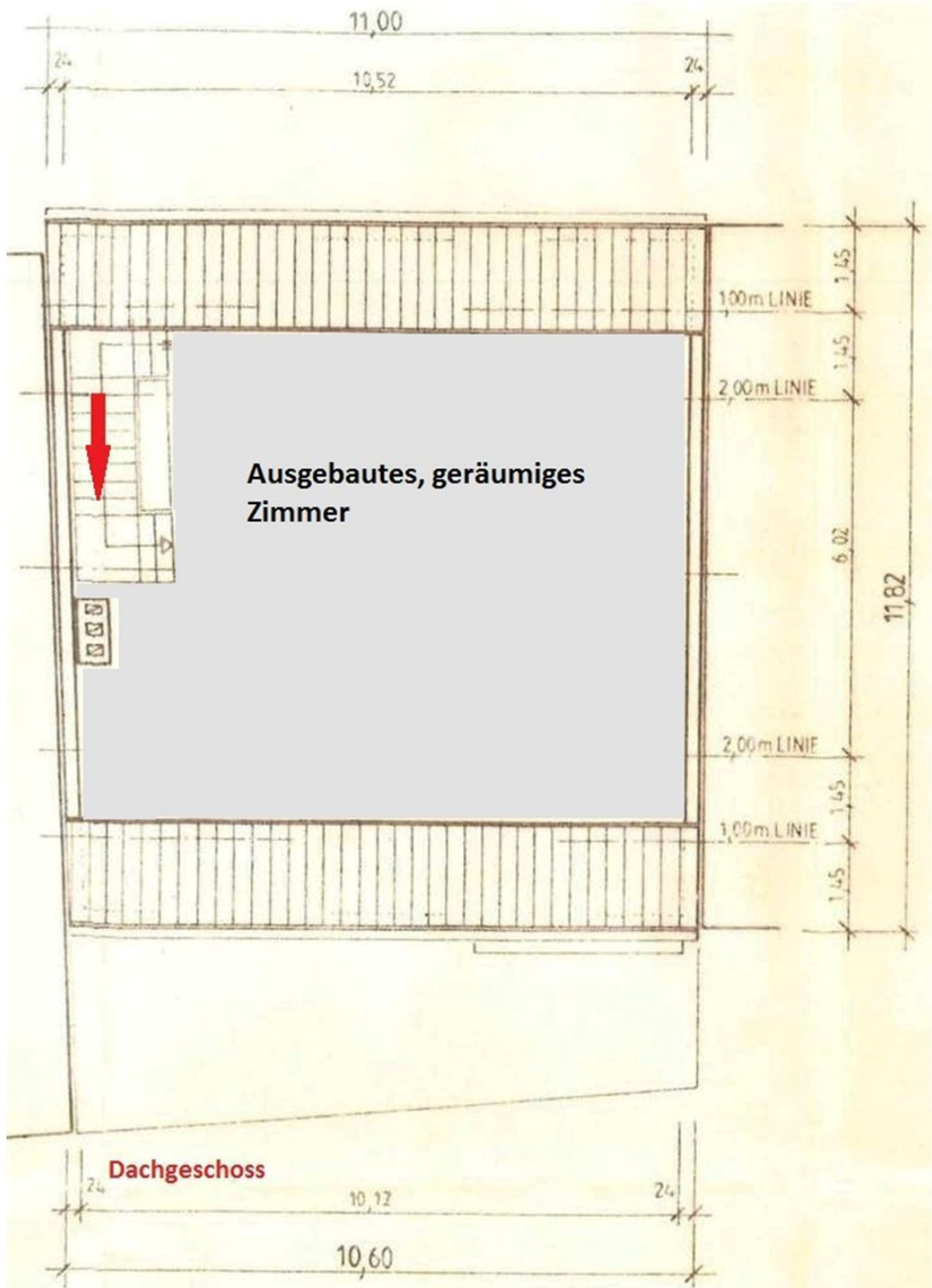


Wohn- und Geschäftshaus, VS, 1.OG, 4-7342



Wohn- und Geschäftshaus, VS, 2.OG, 4-7342





Wohn- und Geschäftshaus, VS, DG, 4-7342



**Frau  
Kerstin Braun  
Dipl. Betriebswirtin (BA)  
Dipl. Sachverständige (DIA)  
Kauffrau in der Grundstücke- 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)