

# Braun

## Immobilien

Braun Immobilien – Steinkirchring 52 – 78056 VS-Schwenningen

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

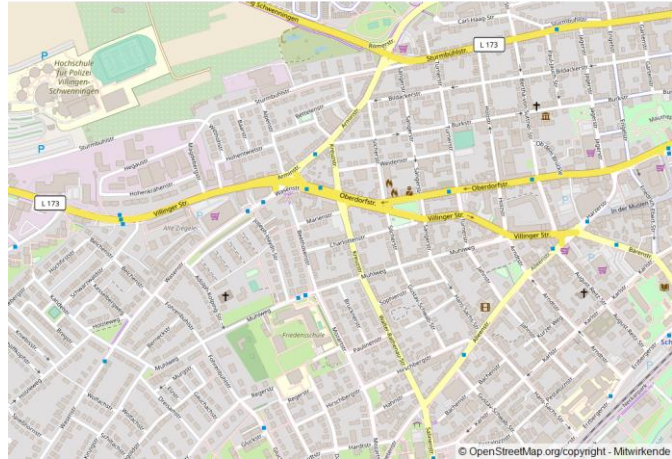
[www.braun-immobilien-vs.de](http://www.braun-immobilien-vs.de)

Tel: 07720-973722



**NEUBAU-FLAIR garantiert;  
Komplettsanierung! Exquisite 4,5-Zimmer-  
ETW in VS-Schwenningen**

<b>Objektnummer</b>	4-7242
<b>Anschrift</b>	Kreuzstraße 6 78054 Villingen- Schwenningen Deutschland
<b>Baujahr</b>	1928/2023 Kernsanierung
<b>Wohnfläche</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmeranzahl</b>	4,5
<b>Kaufpreis</b>	340.000,00 €
<b>Hausgeld</b>	268,00 €
<b>Maklercourtage</b>	3,57 % inkl. 19 % MwSt



## OBJEKTbeschreibung

Stadtnah gelegen, exquisit mit hochwertigen Materialien ausgestattet, erwarten Sie hier zwei nicht alltägliche aparte Immobilienangebote. Zwei identisch geschnittene top moderne 4,5-Zimmer-Eigentumswohnungen mit jeweils ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss eines 4-Familienwohnhauses von VS-Schwenningen befinden.

Die ansprechenden Wohneinheiten werden derzeit grundlegend kernsaniert und sind kurz vor der Bezugsfertigkeit. Neben komplett neu stilvoll gestalteten Wohnräumen, einem geschmackvoll neu errichtetem Badezimmer samt einer geräumigen, von der sonnenverwöhnten Essküche, wurde u. a. insbesondere großen Wert auf Technik sowie Energieeffizienz gelegt, sodass diese Wohneinheiten Ihnen nahezu einen Neubaufair garantieren. Absolut erwähnenswert ist eine weitläufig angelegte Gartenfläche auf der Rückseite des Grundstücks, die für jeden Hauseigentümer einen großflächigen Garten zur ausschließlichen Alleinnutzung bereithält und in den Sommermonaten zum Verweilen und Erholen einlädt. Lassen Sie bei einem Glas Wein Ihren Feierabend ausklingen. Denn Einziehen und aufleben ist hier das Motto.

Überdies runden ein großzügig abgeschlossener Kellerraum sowie einen Pkw-Außenstellplatz diese eleganten Immobilienangebote ab.

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

### Aufteilung:

- geräumige Diele
- Badezimmer mit Dusche, WC und Tageslicht
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer/Arbeitszimmer
- Kinderzimmer/Arbeitszimmer
- Abstellraum
- Großzügige Essküche mit Blick ins Grüne.

## ECKDATEN

<b>Objektart</b>	Eigentumswohnung
<b>Baujahr</b>	1928/ 2023 Kernsanierung
<b>Hausgeld</b>	268,00 €
<b>Wohnfläche (ca.)</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	4,5
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Objektzustand</b>	Saniert, Neuwertig
<b>Stellplatzanzahl</b>	1
<b>Freiplatz</b>	Pkw-Außenstellplatz
<b>Provision</b>	3,57 % inkl. 19 % MwSt

## ENERGIEAUSWEIS

<b>Energieausweisart</b>	Bedarfsausweis
<b>Objektyp</b>	Wohngebäude
<b>Endenergiebedarf</b>	148,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	Klasse E
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1928
<b>Primärenergieträger</b>	Gas
<b>Energieausweis</b>	Ausgestellt ab 01.05.14
<b>Energieeinsparverordnung</b>	Energieeinsparverordnung 2014
<b>Ausstelldatum</b>	12.10.2022
<b>Energieausweis gültig bis</b>	11.10.2032
<b>Energieträger</b>	Gas

## **LAGEBESCHREIBUNG**

Diese Immobilie befindet sich in stadtnaher Wohnlage von VS-Schwenningen, fußläufig ca. 5 - 10 Minuten vom Stadtzentrum entfernt.

Die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind sehr gut. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine Bushaltestelle.

Die Friedensschule (Grundschule mit Ganztagsbetreuung) sowie diverse Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

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.

## **BAUBESCHREIBUNG UND INNENAUSSTATTUNG**

### **Heizungsanlage:**

Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung mittels neu eingebautem Gasheizkessel inkl. Warmwasserspeicher (Hersteller VIESSMANN). Ausführung gemäß Vorschrift und Detailplanung Heizungsinstallateur. Einbau neuer Versorgungsleitungen mittels Heizkörper. Komplettsanierung Kaltwasserinstallation. Komplettes Leitungsnetz inkl. Dämmung.

### **Sanitär:**

Komplette Kernsanierung des Bades: Veränderung des ursprünglichen Grundrisses, Neuaufbau der Boden und Wandflächen inkl. Erneuerung der Abdichtung, Verlegung von hochwertigen 60x60 iger Fliesen. Fliesen gemäß Material und Farbkonzept der konsolidierten Visualisierungsfirma.

Hochwertige Badmöbel, Direktbezug vom Heizungsinstallateur: Spülrandloses Wand-WC, 80 cm Waschtisch mit beleuchteten Spiegelschrank und Stauraum, geschlossene Duschkabine aus Glas 100 x 90 cm mit Unterputzarmatur, Regenduschkopf 30 cm aus der Decke, zusätzliche flexible Duschstange, Einbau Badheizkörper.

### **Elektroanlagen:**

Komplett erneuerte Leitungen und Absicherung dieser mittels FI-Schutzschalter gemäß Vorschrift und Detailplanung Elektroinstallateur. Schaffung einer großzügigen Anzahl von Steckdosen und Schaltern. Einbau eines neuen Verteilerkastens. Abnahme mittels E-Check. Einbau einer neuen Gegensprechanlage.



**Außenbereich: Garten & Stellplätze**

Zuteilung der Gartenfläche mittels Teilungserklärung. Errichtung einer Sitzfläche und restliche Grünflächen mit Neuansaat. Errichtung von Stellplätzen vor dem Haus gemäß Baugenehmigung und entsprechender Zuteilung eines Stellplatzes mittels Teilungserklärung. Komplette Erneuerung der Pflasterung bis zum Hauseingang.

**Fenster & Türen:**

Erneuerung aller Fenster: Einbau von 2-fach-verglastem Wärmeschutzglas inkl. Verdunklung, Einbau hochwertiger Schallschutzfenster in der zur Straße gerichteten Räumen (Schallschutzklasse 4). Erneuerung aller Türen und Zargen inkl. Wohneingangstür (Klimaklasse 3). Hochwertige Türgriffe und Beschläge.

**Bodenaufbau & Schallschutz:**

Komplette Kernsanierung der gesamten Bodenfläche; Erneuerung der Schüttung, Einbringung einer Trockenstrichplatte inkl. Dämmschicht, verlegen eines hochwertigen Design-Vinylbodens flächendeckend in der gesamten Wohnung (exkl. Bad) Schaffung einer einheitlichen Bodenhöhe. Bodenbeläge gemäß Material und Farbkonzept der konsultierten Visualisierungsfirma.

**Wand & Deckenflächen:**

Komplette Kernsanierung der gesamten Wandflächen; Neuausbau mittels Verspachtelung und vollflächiger Gewebeeinlage, vollflächig weißer 1,5 mm Oberputz in Q2/Q3 Standard. Einbringung von Schallschutzelementen an den Wänden, welche direkt an das Nachbarhaus angrenzen.

Schaffung vollflächig abgehängter Decken inkl. Dämmeinlage für verbesserten Schallschutz, Einbringung von Spots im Flur, Bad und Küche.

**Küche:**

Anbringung von Steckdosen und Installationsleitungen in Rücksprache mit einem lokalen Küchenplaner, Verkauf ohne Einbauküche, aber mit Küchenplan, sodass eigene Wünsche realisiert werden können.

**Sonstiges:**

Einbau einer Stauraummöglichkeit im Flur (Einzug einer Trockenbauwand inkl. Schiebetür). Vor Übergabe an die neuen Eigentümer erfolgt eine Grundreinigung inkl. Fenster.

**SONSTIGES**

**Kaufpreis:** jeweils 340.000,00 €

**Zimmer:** jeweils 4,5

**Wohnfläche:** jeweils ca. 107 m<sup>2</sup>

**Etage:** 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss

**Baujahr:** 1928, Kernsanierung 2023

**Bezug:** kurzfristig bzw. nach Vereinbarung

**Sonstiges: Kernsanierung, Neubaufair, top modern, geschmackvolle Ausstattung,**  
sonnenverwöhnter Gartenanteil, Pkw-Außenstellplatz

**Endenergiebedarfskennwert:** 148,60 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:** 4-7242

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**



4,5-Zi.-ETW, VS-S, 4-7242, Flur/Diele



4,5-Zi.-ETW, VS-S, 4-7242, Flur/Diele



4,5-Zi.-ETW, VS-S, 4-7242, Flur/Diele

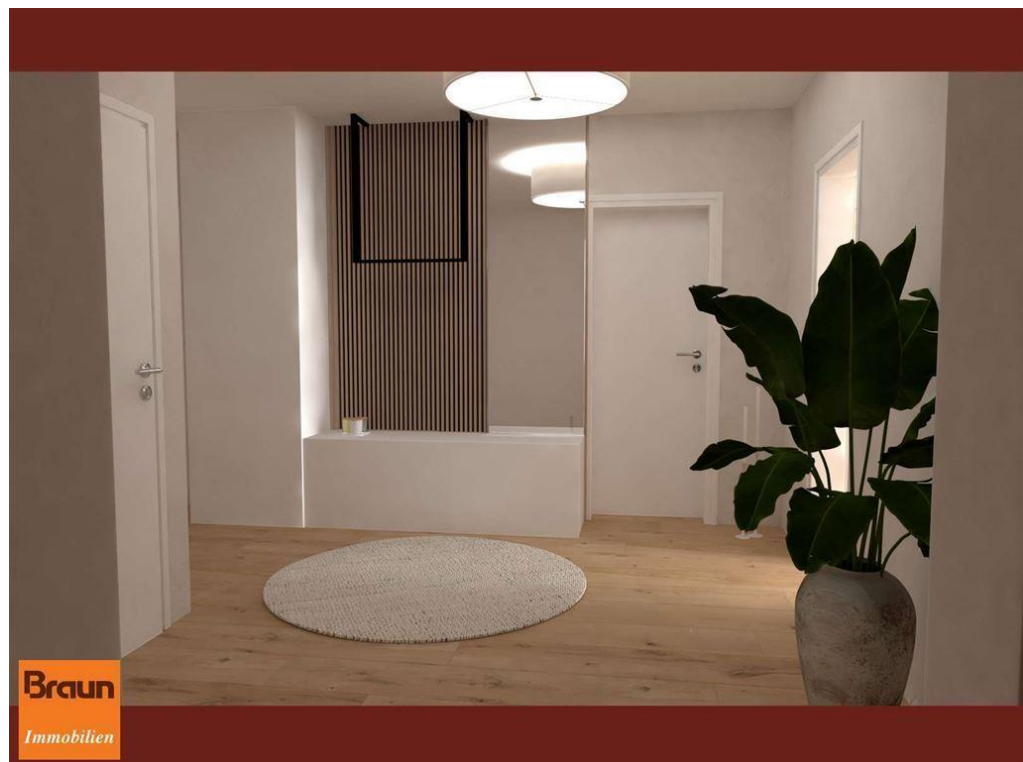


4,5-Zi.-ETW, VS-S, 4-7242, Flur/Diele





4,5-Zi.-ETW, VS-S, 4-7242, Flur/Diele



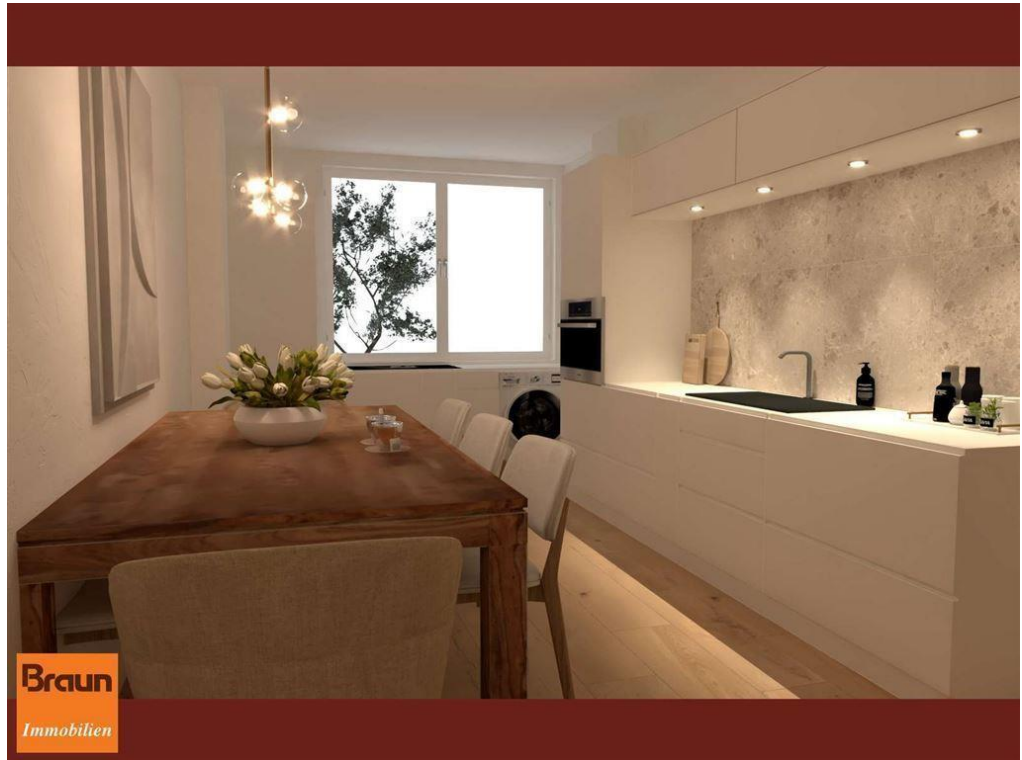
4,5-Zi.-ETW, VS-S, 4-7242, Flur/Diele



4,5-Zi.-ETW, VS-S, 4-7242, Essküche



4,5-Zi.-ETW, VS-S, 4-7242, Essküche

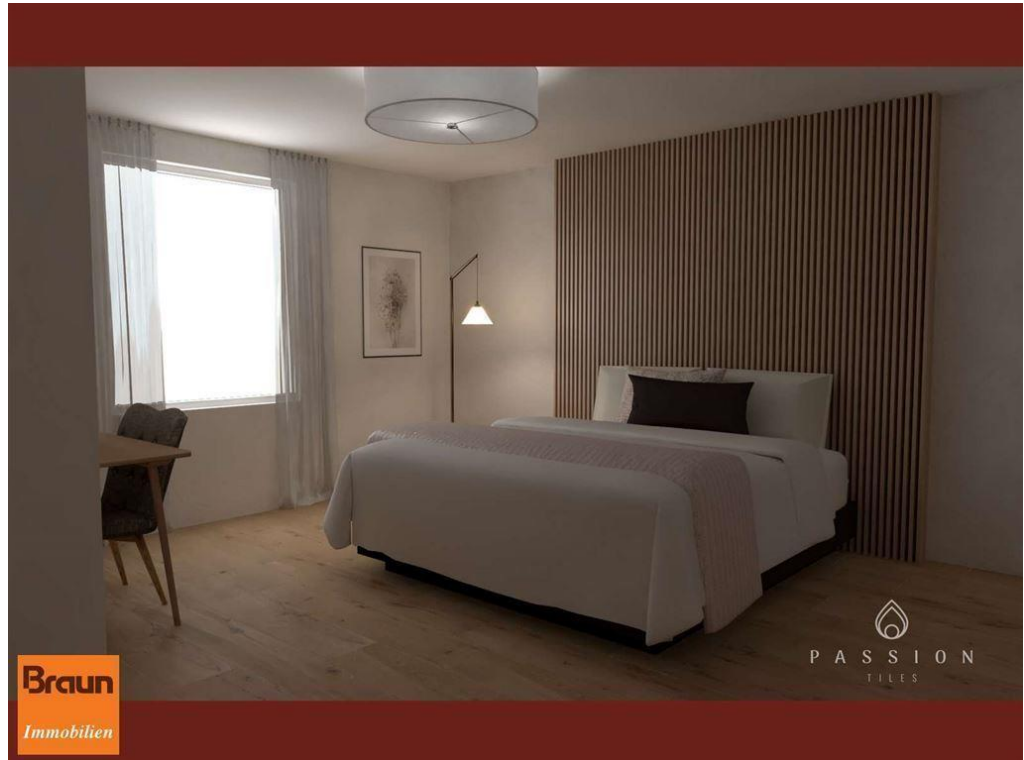


4,5-Zi.-ETW, VS-S, 4-7242, Essküche



4,5-Zi.-ETW, VS-S, 4-7242, Schlafzimmer



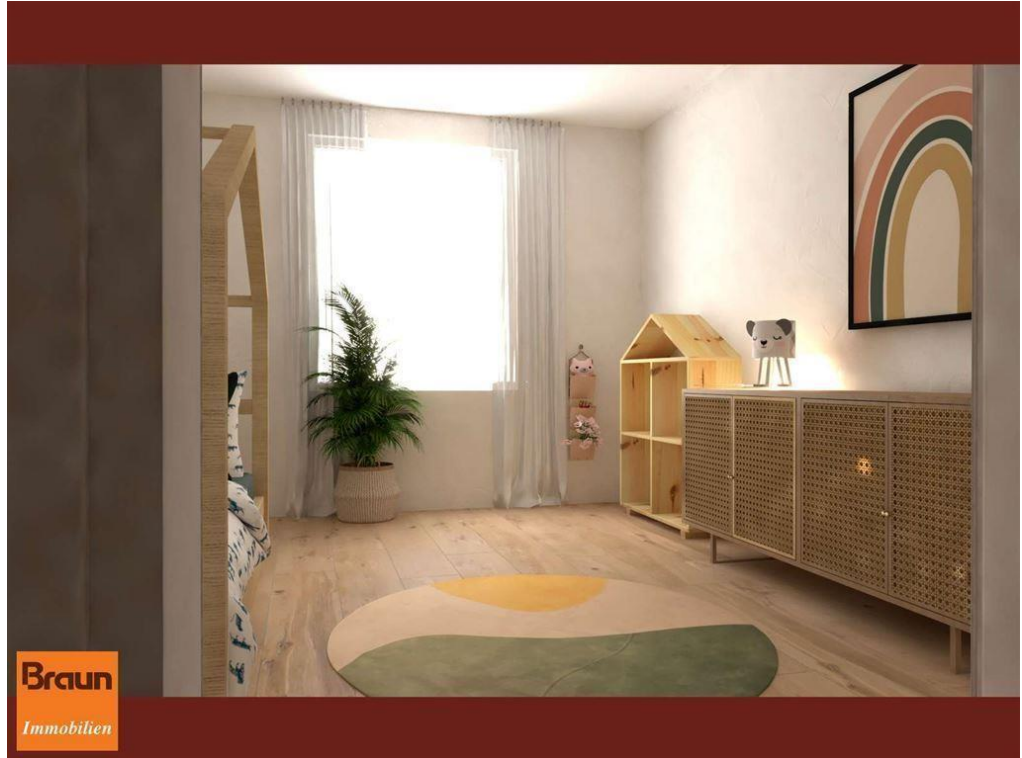


4,5-Zi.-ETW, VS-S, 4-7242, Schlafzimmer



4,5-Zi.-ETW, VS-S, 4-7242, Zimmer 1

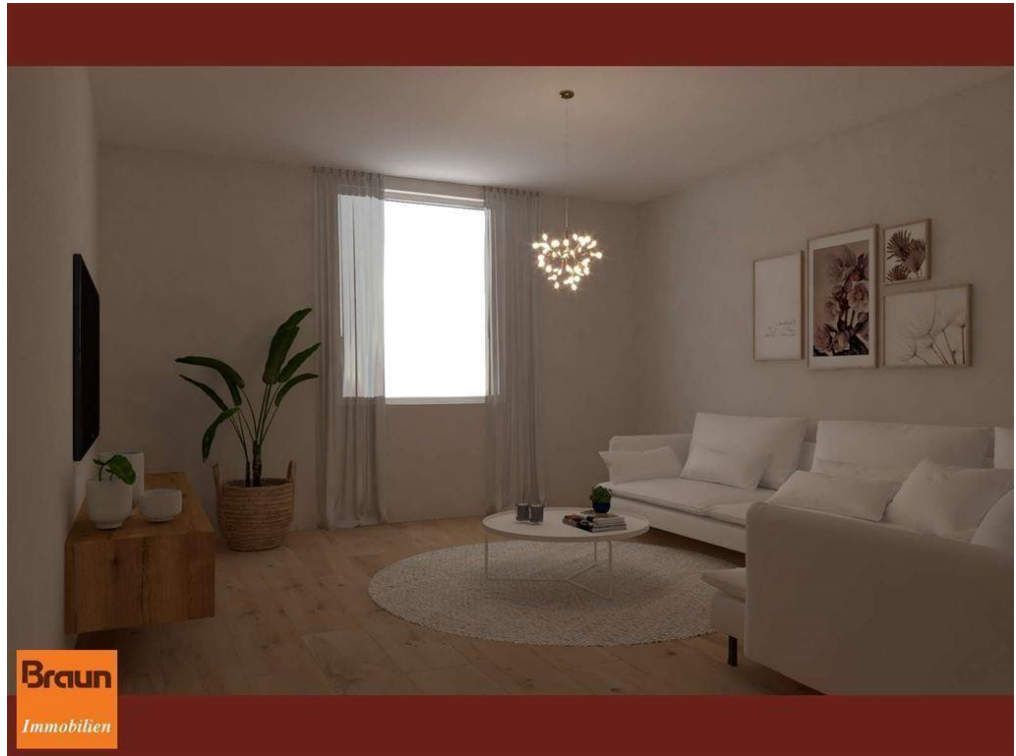




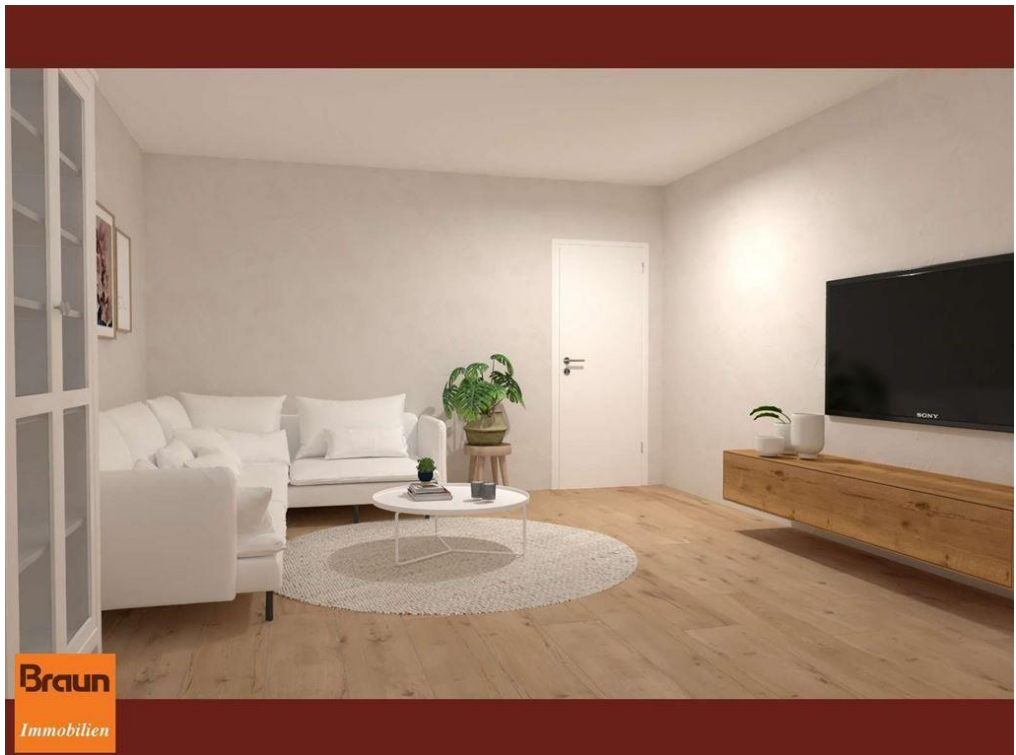
4,5-Zi.-ETW, VS-S, 4-7242, Zimmer 1



4,5-Zi.-ETW, VS-S, 4-7242, Wohnzimmer



4,5-Zi.-ETW, VS-S, 4-7242 Wohnzimmer



4,5-Zi.-ETW, VS-S, 4-7242 Wohnzimmer



4,5-Zi.-ETW, VS-S, 4-7242, Zimmer 2



4,5-Zi.-ETW, VS-S, 4-7242, Schlafzimmer Außenansicht



**GRUNDRISSE**





## Baubeschrieb und Innenausbau

### HEIZUNGSANLAGE

Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung mittels neu eingebautem Gasheizkessel inkl. Warmwasserspeicher (Hersteller VISSMANN). Ausführung gemäss Vorschrift und Detailplanung Heizungsinstallateur. Einbau neuer Versorgungsleitungen nicht sichtbar im Boden. Anschluss der Wohnung an die Versorgungsleitungen mittels Heizkörper. Komplettsanierung Kaltwasserinstallationen. Komplettes Leitungsnetz inkl. Dämmungen.

### SANITÄR

Komplette Kernsanierung des Bades: Veränderung des ursprünglichen Grundrisses. Neuaufbau der Boden und Wandflächen inkl. Erneuerung der Abdichtung. Verlegen von hochwertigen 60x60er Fliesen. Fliesen gemäss Material und Farbkonzept der konsultierten Visualisierungsfirma.

Hochwertige Badmöbel Direktbezug von Heizungsinstallateur. Spürandloses Wand-WC. 80cm Waschtisch mit beleuchteten Spiegelschrank und Stauraum, geschlossene Duschkabine aus Glas 100x90 cm mit Unterputzarmatur. Regenduschkopf 30cm aus der Decke, zusätzlich flexible Duschtange, Einbau Badheizkörper.

### ELEKTROANLAGEN

Komplett erneuerte Leitungen und Absicherung dieser mittels FI-Schutzschalter gemäss Vorschrift und Detailplanung Elektroinstallateur. Schaffung einer grosszügigen Anzahl an Steckdosen und Schaltern. Einbau eines neuen Verteilerkastens. Abnahme mittels E-Check. Einbau einer neuen Gegensprechanlage.

### AUSSENBEREICH: GARTEN & STELLPLÄTZE

Zuteilung der Gartenfläche mittels Teilungserklärung. Errichtung einer Sitzfläche und restliche Grünflächen mit Neumensaat.  
Errichtung von Stellplätzen vor dem Haus gemäss Baugenehmigung und entsprechende Zuteilung eines Stellplatzes mittels Teilungserklärung.  
Komplette Erneuerung der Pflasterung bis zum Hauseingang.

### FENSTER & TÜREN

Erneuerung aller Fenster: Einbau von 2-fach-verglastem Wärmeschutzglas inkl. Verdunklung. Einbau hochwertiger Schallschutzfenster in den zur Strasse gerichteten Räumen (Schallschutzklasse 4).  
Erneuerung aller Türen und Zargen inkl. Wohneingangstür (Klimaklasse 3).  
Hochwertige Türgriffe und Beschläge.

### BODENAUFBAU & SCHALLSCHUTZ

Komplette Kernsanierung der gesamten Bodenflächen: Erneuerung der Schüttung, Einbringung einer Trockenestrichplatte inkl. Dämmschicht, verlegen eines hochwertigen Design-Vinylbodens flächendeckend in der gesamten Wohnung (exkl. Bad). Schaffung einer einheitlichen Bodenhöhe. Bodenbeläge gemäss Material und Farbkonzept der konsultierten Visualisierungsfirma.

### WAND- & DECKENFLÄCHEN

Komplette Kernsanierung der gesamten Wandflächen: Neuaufbau mittels Verspachtelung und vollflächiger Gewebeeinlage, vollflächig weisser 1.5mm Oberputz in Q2/Q3-Standard. Einbringung von Schallschutzelementen an den Wänden, welche direkt an das Nachbarhaus angrenzen.

Schaffung vollflächig abgehängter Decken inkl. Dämmeinlage für verbesserten Schallschutz, Einbringung von Spots im Flur, Bad und Küche.

### KÜCHE

Anbringung von Steckdosen und Installationsleitungen in Rücksprache mit einem lokalen Küchenplaner. Verkauf ohne Einbauküche aber mit Küchenplan, sodass eigene Wünsche realisiert werden können.

### SONSTIGES

Einbau einer Stauraummöglichkeit im Flur (Einzug einer Trockenbauwand inkl. Schiebetrür). Vor Übergabe an die neuen Eigentümer erfolgt eine Grundreinigung inkl. Fenster.

**Flächen beider Wohnungen (identische Grundrisse)**

Nr.	Raum	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	Raumhöhe [m]	Wandfläche [m <sup>2</sup> ]
1	Bad (+Toilette)	5.59	2.40	19.04
2	Schlafen	19.82		42.89
3	Wohnen	21.56		41.90
4	Arbeitszimmer	15.18		34.56
5	Hobbyraum	16.93		36.53
6	Vorraum Küche	3.71		15.26
7	Küche	11.90		33.71
8	Diele	12.66		24.73
		<b>107.35 m<sup>2</sup></b>		<b>248.63 m<sup>2</sup></b>



**Braun Immobilien**

**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)