Braun Immobilien – Steinkirchring 52 – 78056 VS-Schwenningen
E-Mail: info@kerstinbraun-immobilien.de
www.braun-immobilien-vs.de Tel: 07720-973722

Moderne 3,5-Zimmer-Stadtwohnung in VS-Schwenningen, „ Am Vorderen See“, inklusive Tiefgaragen-Stellplatz und Einbauküche

Objektnummer	4-7232
Anschrift	Am Vorderen See 27 78056 Villingen-Schwenningen Deutschland
Baujahr	2002
Wohnfläche	80,00 m²
Zimmeranzahl	3,5
Kaufpreis	268.000,00 €
Hausgeld	281,00 €
Maklercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.

OBJEKTBESCHREIBUNG

**Modernes Wohnen für jedes Alter in einem Wohnhaus zum Wohlfühlen!
Sie können kurzfristig einziehen. Durch die unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum (Citylage) eignet sich diese Immobilie sowohl für Singles, Familien als auch für Senioren. Kapitalanleger können langfristig mit guten Mieteinnahmen rechnen. Selbstverständlich mit Aufzug (barrierefrei), Hausmeisterservice und Tiefgaragenstellplatz.**

Diese modern ausgestattete und lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in zentraler, dennoch ruhigen Wohnlage „Am Vorderen See“ von VS-Schwenningen, im 2. Obergeschoss eines modernen und sehr gepflegten Mehrfamilienwohnhauses.

Die neuwertige Wohneinheit mit ca. 80 m² Wohnfläche präsentiert sich in einem frisch renovierten und sehr gepflegten Zustand. Absolut erwähnenswert ist das helle und geräumige Wohn-/Esszimmer mit seinem Ausgang auf den herrlichen Südbalkon, welcher Sie in den Sommermonaten zum Entspannen und zum Verweilen einlädt. Die an das Wohn-/Esszimmer angrenzende Küche ist obendrein mit einer Einbauküche ausgestattet. Des Weiteren befinden sich entlang des Flures zum einen das Schlafzimmer, das Badezimmer und das Kinder-/Arbeitszimmer. Zum anderen erreichen Sie das Gäste-WC und den Abstellraum. In der Vergangenheit wurde das Badezimmer bereits modernisiert und mit einer offen gehaltenen bodengleiche Dusche ausgestattet.

Sämtliche Wohnräume sind mit einem hochwertigen Laminatboden verlegt. Die Böden in der Küche, im Badezimmer sowie im Gäste-WC sind gefliest.

In Ihr neues Domizil gelangen Sie sowohl über das Treppenhaus als auch bequem über einen Personenaufzug.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein geräumiges Kellerabteil runden das tolle Immobilienangebot ab.

Modernes und stilvolles Wohnen für jedes Alter in einem Mehrfamilienwohnhaus zum Wohlfühlen. Einziehen und aufleben ist hier das Motto.

ECKDATEN

Objektart	Eigentumswohnung
Baujahr	2002
Hausgeld	281,00 €
Wohnfläche (ca.)	80,00 m²
Zimmer	3,5
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Objektzustand	Neuwertig, sehr gepflegt
Stellplatzanzahl	1
Stellplatzart	Tiefgaragen-Stellplatz
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	91 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Baujahr lt. Energieausweis	2002
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	06.12.2017
Energieausweis gültig bis	06.12.2027
Energieträger	Gas

LAGEBESCHREIBUNG

Diese Immobilie befindet sich in sonniger Zentrumslage von VS-Schwenningen, nur wenige 100 Meter vom Stadtzentrum und Vorderen See entfernt, dennoch äußert ruhig gelegen, mit kurzen Wegen in die Natur.
Die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind sehr gut. In unmittelbarer Nähe befinden sich Bushaltestellen, das Schul- und Sportzentrum Deutenberg, zahlreiche Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft und im nahe liegenden Stadtzentrum.

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.

AUFTEILUNG

- Flur/Diele
- Wohn-/Esszimmer mit Balkonausgang
- Küche
- Abstellraum
- Gäste-WC
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Tageslicht
- Kinderzimmer/Arbeitszimmer.

Extras:
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Einbauküche
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Tageslicht
- sonniger, überdachter Balkon
- Hausmeisterservice
- Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz

SONSTIGES

Kaufpreis: 268.000,00 Euro inklusive TG-Stellplatz
Zimmer: 3,5
Wohnfläche: 80 m²
Etage: 2. Obergeschoss
Baujahr: 2002
Bezug: kurzfristig bzw. nach Vereinbarung
Sonstiges: Gäste-WC, Abstellraum, Einbauküche, Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Tageslicht, sonniger überdachter Balkon, Hausmeisterservice, Personenaufzug, Tiefgaragenstellplatz
Endenergieverbrauchskennwert: 91,00 kWh/(m²*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: 4-7232

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

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, 4-7232

3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7232 Wohn-/Esszimmer

3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7232 Wohn-/Esszimmer

3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7232 Wohn-/Esszimmer

3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7232 Wohn-/Esszimmer

3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7232 Küche

3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7232 Diele/Flur

3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7232 Schlafzimmer

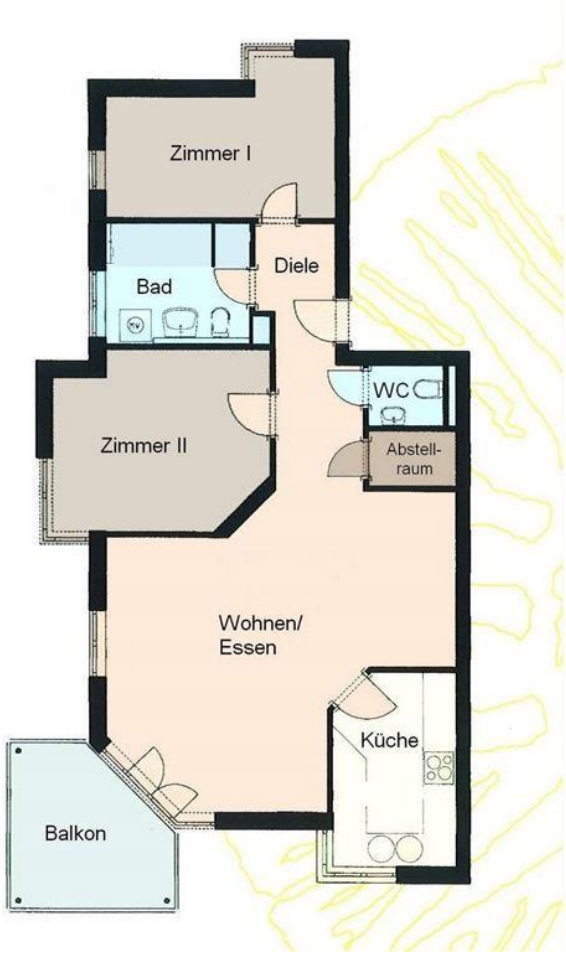
3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7232 Badezimmer

3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7232 Kinderzimmer-/Arbeitszimmer

3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7232 Gäste-WC

3,5-Zimmer-ETW, VS-S, 4-7232 Balkon

GRUNDRISSE



Grundriss 3,5-Zi.ETW, VS-S, 4-7232

WOHNEN / ESSEN			
	F1	+1.635*3.285	
	F2	+0.110*(3.285+3.395)/2	
	F3	+0.675*(3.423+4.098)/2	
	F4	+0.965*6.048	
	F5	+0.898*(6.048+5.150)/2	
	F6	+0.863*5.150	
	F7	+1.424*(5.150+3.726)/2	
		29.905 m2 - 3%	
		Wfl=	29.01 m2
ELTERN			
	F1	+1.037*(2.363+3.400)/2	
	F2	+2.048*3.400	
	F3	+1.000*2.885	
		12.636 m2 - 3%	
		Wfl=	12.45 m2
KIND			
	F1	+1.511*3.020	
	F2	+2.809*2.270	
		10.940 m2 - 3%	
		Wfl=	10.61 m2
KÜCHE			
	F1	+1.594*3.635	
	F2	+0.726*(3.635+2.909)/2	
		8.170 m2 - 3%	
		Wfl=	7.92 m2
BAD			
	F1	+2.712*2.265	
		6.143 m2 - 3%	
		Wfl=	5.96 m2
WC			
	F1	+1.395*1.140	
		1.590 m2 - 3%	
		Wfl=	1.54 m2
ABST.			
	F1	+1.645*1.025	
		1.686 m2 - 3%	
		Wfl=	1.64 m2
DIELE			
	F1	+0.505*2.337	
	F2	+1.135*4.967	
	F3	+0.373*1.640	
		7.429 m2 - 3%	
		Wfl=	7.21 m2
BALKON			
	F1	+1.680*(1.420+3.100)/2	
	F2	+1.420*3.100	
		8.199 m2 - 50%	
		Wfl=	4.10 m2
			80.44 m2

Braun Immobilien

Braun Immobilien

Kerstin Braun
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Dipl. Sachverständige (DIA)
Kauffrau in der Grundstücks-und Wohnungswirtschaft

Telefon:	07720 973722	Steinkirchring 52
Mobil:	0179-3960726	78056 Villingen-Schwenningen
E-Mail:	info@kerstinbraun-immobilien.de	www.braun-immobilien-vs.de