

# 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)

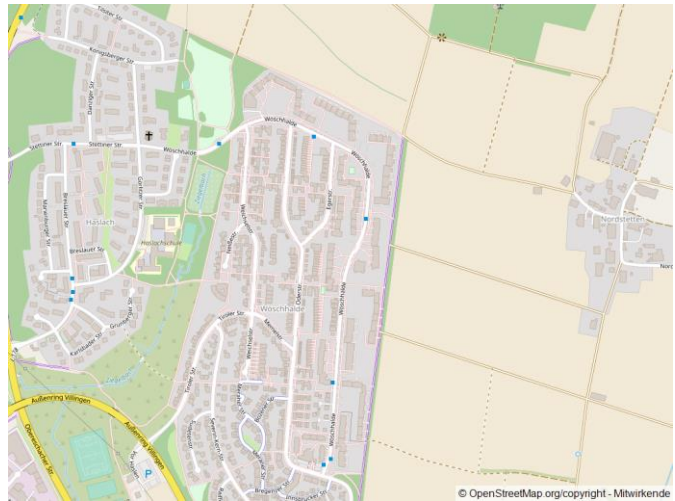
Tel: 07720-973722



Braun  
Immobilien

**Moderne und repräsentative Büro- oder Praxisfläche mit  
ca. 54 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Dachgeschoss, in VS-Villingen,  
Wohngebiet Welvert**

<b>Objektnummer</b>	4-7133
<b>Anschrift</b>	Carlo-Schmid-Straße 9 78050 Villingen-Schwenningen Deutschland
<b>Baujahr</b>	2012
<b>Nutzfläche</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmeranzahl</b>	2
<b>Kaltmiete</b>	450,00 €
<b>Nebenkosten</b>	150,00 €
<b>Warmmiete</b>	600,00 €
<b>Kaution</b>	900,00 €



## OBJEKTbeschreibung

### WOHNgebiet WELVERT IN VS-VILLINGEN!

**Moderne und repräsentative Büro- oder Praxisfläche im Dachgeschoss mit ca. 54 m<sup>2</sup> Nutzfläche in VS-Villingen zu vermieten.**

#### Wir bieten:

- die Nähe zur Innenstadt, in reizvoller Lage
- direkte Anbindung an den Busverkehr
- Pkw-Stellplatz
- Personenaufzug
- leicht zugänglich: barrierefreie Bauweise
- Hausmeisterservice

Hauptmieter in diesem Gebäude ist das Land Baden-Württemberg mit einer Verwaltungsstelle.

#### Mietkondition:

450,00 EUR Grundmiete  
150,00 EUR Nebenkostenvorauszahlung

---

600,00 EUR Gesamtmiete

\* Für diese Gewerbeeinheit besteht die Möglichkeit, auf Wunsch, zusätzlich 1 Pkw-Außenstellplatz für 20,00 Euro/Monat anzumieten.

**Gewerbeinheit mit ca. 54 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 2 Büro-/Praxisräume****Aufteilung:**

- Empfang, Büro/Praxis 1
- Behandlung, Büro/Praxis 2
- WC

**ECKDATEN**

<b>Objektart</b>	Büro/Praxis
<b>Kategorie</b>	Büro
<b>Baujahr</b>	2011/12 Kernsanierung
<b>Nebenkosten</b>	150,00 €
<b>Warmmiete</b>	600,00 €
<b>Heizkosten in Warmmiete enthalten</b>	Ja
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Ja
<b>Büro-/Praxisfläche (ca.)</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	2
<b>Objektzustand</b>	Neuwertig
<b>Stellplatzanzahl</b>	1 Pkw-Stellplatz
<b>Freiplatz</b>	Auf Wunsch, zusätzlich für 20,00 Euro/Monat
<b>Kaution</b>	900,00 €

**ENERGIEAUSWEIS**

<b>Energieausweisart</b>	Bedarfsausweis
<b>Objekttyp</b>	Nicht-Wohngebäude
<b>Endenergiebedarf</b>	146 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2011
<b>Primärenergieträger</b>	Blockheizkraftwerk, Gas
<b>Energieausweis</b>	Ausgestellt bis 30.04.14
<b>Energieeinsparverordnung</b>	Energieeinsparverordnung 2007
<b>Ausstelldatum</b>	11.05.2011
<b>Energieausweis gültig bis</b>	08.05.2021
<b>Heizungsart</b>	Fernheizung, Fußbodenheizung
<b>Energieträger</b>	Blockheizkraftwerk, Gas

## **LAGEBESCHREIBUNG**

### **Überörtliche Lage:**

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. Villingen-Schwenningen mit ca. 86.000 Einwohnern verfügt über alle infrastrukturellen Einrichtungen, die üblicherweise in Städten dieser Größenordnung anzutreffen sind.

Ferner ist Villingen-Schwenningen Standort von verschiedenen Fachhochschulen, Akademien und Bildungszentren. Von der zentralen Lage aus können Ausflugsziele im Schwarzwald, der nahe gelegenen Schweiz, am Bodensee oder im Elsass als Tagesausflüge gut erreicht werden. Die Verkehrsverbindungen nach Villingen-Schwenningen sind sehr gut. Villingen-Schwenningen ist auf halber Strecke zwischen Zürich und Stuttgart gelegen und ist geradewegs über die Autobahn A 81 Stuttgart-Singen zu erreichen. Der Stadtteil Villingen liegt unmittelbar an der B33 Offenburg-Konstanz.

### **Innerörtliche Lage:**

Im "Wohngebiet Welvert" entstand nach längerer Zeit erstmals wieder ein größeres Baugebiet in innerstädtischer Lage im Stadtbezirk Villingen, welches für stadtnahes Wohnen und Arbeiten wie geschaffen ist. Mit nur knapp einem Kilometer Entfernung 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.

## **AUSSTATTUNG**

### **Kurzbeschreibung/ Energiekonzept:**

Das ehemalige Mannschaftsgebäude wurde im Jahre 2011/2012 umfassend kernsaniert und in ein modernes und repräsentatives Geschäftshaus umgebaut.

Das energetische Konzept beinhaltet u.a. die Isolierung der gesamten Gebäudehülle. Alle Fassaden, Dachflächen und Kellerdecken wurden gedämmt. Der Einbau neuer Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung sorgt für eine zusätzliche Wärmedämmung. Die gedämmte und dichte Gebäudehülle spart nicht nur Heizenergie im Winter, sondern wirkt sich auch im Sommer durch kühle Temperaturen angenehm aus.

Eine effiziente Fußbodenheizung mit Anschluss an ein Nahwärmenetz sorgt für die Bereitstellung von Heizwärme und die Warmwasserversorgung. Durch den Einsatz von regenerativen Brennstoffen reduziert sich der Verbrauch an fossilen Brennstoffen erheblich.

Die Verbrauchswerte für Kaltwasser, Strom, Wärmemenge sind für jede Gewerbeinheit separat ablesbar. Anschluss an Telefon, TV und Internet ist selbstverständlich nach neuester Ausführung vorhanden. Überdies befinden sich in dem Gebäude zwei Aufzüge in behindertengerechter Ausführung.

## **SONSTIGES**

**Grundmiete:** 450,- €

**Nutzfläche:** ca. 54 m<sup>2</sup>

**Etage:** Dachgeschoss

**Baujahr:** 2011/2012, Komplettsanierung

**Zustand:** modern, gepflegt

**Bezug:** kurzfristig bzw. nach Vereinbarung

**Stellplatz:** Auf Wunsch kann zusätzlich 1 Pkw-Außenstellplatz für 20,00 Euro/Monat angemietet werden

**Kaution:** 900,00 Euro

**Sonstiges:** Personenaufzug, Hausmeisterservice, barrierefrei

**Referenznummer:** 4-7133

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**



Büro-/Praxisfläche, DG, VS-Villingen, 4-7133





Büro-/Praxisfläche, DG, VS-Villingen, 4-7133





Büro-/Praxisfläche, DG, VS-Villingen, 4-7133







Büro-/Praxisfläche, DG, VS-Villingen, 4-7133





Büro-/Praxisfläche, DG, VS-Villingen, 4-7133

**GRUNDRISS**



**Praxis / Büro**

ca. 54,1 qm

Grundriss, Büro\_Praxisfläche, 4-7133



**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)