

**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



**Solides Reihenendhaus mit großem Garten in  
ruhiger und naturverbundener Wohnlage von VS-  
Schwenningen**

<b>Objektnummer</b>	4-7364
<b>Anschrift</b>	Schwarzaweg 2 78054 Villingen-Schwenningen Deutschland
<b>Baujahr</b>	1962
<b>Grundstück</b>	502,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	ca. 115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmeranzahl</b>	4,5
<b>Kaufpreis</b>	348.000,00 €
<b>Maklercourtage</b>	3,57 % inkl. 19 % MwSt.



## OBJEKTbeschreibung

Grün eingebettet, erwartet Sie hier ein gepflegtes Reihenendhaus in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet von VS-Schwenningen. Das Grundstück bietet Ihnen mit 502 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gemütliche Nischen und Räume, um das Leben im Wohnhaus und im Garten so richtig genießen zu können. Hier haben Sie die Verbindung zwischen sehr gepflegtem und praktischem Wohnen. Freiraum und Lebensqualität für die ganze Familie beginnt hier!

Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 115 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 Etagen und 4,5 Zimmer, erleben Sie hier ein behagliches und praktisches Raum- und Platzangebot mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem Flurbereich, von welchem Sie zum einen geradewegs in das lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer mit direktem Ausgang in den Wintergarten bzw. in den sonnenverwöhnten Garten gelangen, welche in den Sommermonaten zum Entspannen und zum Verweilen einladen. Zum anderen erreichen die sogleich linksseitig das Gäste-WC mit Tageslicht und rechtsseitig die geräumige Essküche, die bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist.

Das Obergeschoss präsentiert ein großzügiges Schlafzimmer mit Ausgang auf einen Balkon in Südausrichtung, ein Tageslichtbad mit Badewanne und WC, sowie ein weiteres Zimmer.

Für weiteres Wohnvergnügen sorgt ein ausgebautes Zimmer im Dachgeschoss nebst Abstellraum und separatem WC (derzeit stillgelegt). Dieses Geschoss bedarf jedoch einer Modernisierung.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert und bietet hierdurch zusätzlichen Stauraum. Zudem gelangen Sie über eine Kelleraußentreppe vom Keller direkt in den Garten. Insofern können Sie nach getaner Gartenarbeit über den Kellerraum wieder ins Haus gelangen und müssen nicht durch das Wohn-/Esszimmer hinein.

Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung des gesamten Wohnhauses erfolgt über eine moderne pelletsbefeuerte ÖkoFEN-Heizungsanlage (Baujahr 2012).

In den Jahren von 2011 bis heute wurden umfangreiche diverse Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, insbesondere:

- Erneuerung Elektroinstallation (2011)
- Einbau Kunststoff-Isolierfenster nebst Rollladen (2011)
- Einbau Einbauküche (2011)
- Modernisierung Badezimmer, Gäste-WC, Küche inklusive Installations- und Fliesenarbeiten (2011)
- Montage einer pelletsbefeuerte ÖkoFEN-Heizungsanlage (2012)
- Verlegung neuer Fussböden, Fliesen und Laminat 2012
- Einbau wärmegeämmtes Haustürelement (2012)
- Einbau Garagentor, Sektionaltor und elektrischer Garagentorantrieb (2012)
- Neubau Wintergarten inklusive Montage Markise (2015)
- Umgestaltung Garten und Zisterne setzen (2017)

Dennoch müssen vereinzelt Renovierungen bzw. Modernisierungen, vornehmlich im Außenbereich, vorgenommen werden, um den heutigen Anforderungen an Optik und Technik zu genügen.

Eine Einzelgarage mit Sektionaltor und elektrischem Torantrieb sowie ein vorgelagerter Pkw-Stellplatz runden dieses charmante Immobilienangebot ab.

**Ihre Ansprüche an ein familiengerechtes und praktisches Wohnen werden mit diesem Anwesen in jeder Hinsicht erfüllt.**

## **ECKDATEN**

<b>Objektart</b>	Wohnhaus
<b>Kategorie</b>	Reihenendhaus
<b>Baujahr</b>	1961/1962
<b>Wohnfläche (ca.)</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche (ca.)</b>	502,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	4,5
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl Balkone</b>	1
<b>Garage</b>	Einzelgarage mit elektronischem Torantrieb
<b>Provision</b>	3,57 % inkl. 19 % MwSt.



## **ENERGIEAUSWEIS**

<b>Energieausweisart</b>	Verbrauchsausweis
<b>Objekttyp</b>	Wohngebäude
<b>Endenergieverbrauch</b>	157,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	Klasse E
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1962
<b>Primärenergieträger</b>	Pellets
<b>Energieausweis</b>	Ausgestellt ab 01.05.14
<b>Energieeinsparverordnung</b>	Energieeinsparverordnung 2014
<b>Ausstelldatum</b>	24.01.2024
<b>Energieausweis gültig bis</b>	24.01.2034
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Energieträger</b>	Pellets

## **LAGEBESCHREIBUNG**

Die Stadtrandlage lädt zur Naherholung ein. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein schöner Wildpark und in fußläufiger Entfernung der Neckarursprung und das Naherholungsgebiet „Möglingshöhe“ (ehemaliges Landesgartenschau Gelände).

Die Infrastruktur sowie die Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz sind sehr gut. In nächster Nähe befindet sich eine Bushaltestelle. Die Grund- und Hauptschule ist in ca. 15 Gehminuten. Die Walddorfschule nebst Waldorfkindergarten liegen in direkter Nachbarschaft. Weitere Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ferner bestehen gute Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung. Im nahe liegenden Rietenzentrum befinden sich obendrein u. a. Ärzte, Banken, eine Apotheke sowie eine Bäckerei.

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. 89.000 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.

## **AUTEILUNG**

### **Untergeschoss:**

- Flur
- Kellerraum
- Heizungsraum mit Kellertreppen-Ausgang.

### **Erdgeschoss:**

- Flur
- Treppenhaus
- Gäste-WC
- Küche
- Wohn-/Esszimmer mit Wintergartenausgang bzw. Terrassen-/Gartenausgang.

### **Obergeschoss:**

- Flur
- Schlafzimmer mit Balkonausgang
- Zimmer (nutzbar als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer)
- Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne und WC.

### **Dachgeschoss**

- Flur
- Ausgebautes Zimmer.
- Abstellraum
- WC (stillgelegt)

### **Extras:**

- Wintergarten
- Balkon
- Pelletheizung
- Vollunterkellerung
- Kelleraußentreppe
- großes Grundstück
- Einzelgarage mit elektr. Torantrieb.

---

## **SONSTIGES**

**Kaufpreis:** 348.000,00€

**Zimmer:** 4,5

**Wohnfläche:** ca. 115 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1961/1962

**Zustand:** gepflegt, modernisiert, teilweise renovierungsbedürftig

**Bezug:** kurzfristig bzw. nach Vereinbarung

**Sonstiges:** Wintergarten, Balkon, Pelletheizung, Vollunterkellerung, Kelleraußentreppe, großes Grundstück, Einzelgarage mit elektr. Torantrieb.

**Endenergieverbrauchskennwert:** 157,7 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 mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen haben.

Referenznummer: 4-7364

**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)**

**Sämtliche Angaben beruhen auf den Informationen des Auftraggebers. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird von Braun Immobilien nicht übernommen.**

**IMPRESSIONEN**



Reihenendhaus in VS-S, 4-7364



Reihenendhaus in VS-S, 4-7364





Reihenendhaus in VS-S, 4-7364



Reihenendhaus in VS-Schwenningen, 4-7364





Reihenendhaus in VS-Schwenningen, 4-7364 (



Reihenendhaus in VS-Schwenningen, 4-7364 (11)





Reihenendhaus in VS-S, 4-7364



Reihenendhaus in VS-S, 4-7364, Garage





Reihenendhaus in VS-S, 4-7364, Wohnen EG



Reihenendhaus in VS-S, 4-7364, Wintergarten EG





Reihenendhaus in VS-S, 4-7364, Essküche EG



Reihenendhaus in VS-S, 4-7364, Essküche EG



Reihenendhaus in VS-S, 4-7364, Essküche EG



Reihenendhaus in VS-S, 4-7364, Flur EG





Reihenendhaus in VS-S, 4-7364, Gäste-WC EG



Reihenendhaus in VS-S, 4-7364, Bad OG





Reihenendhaus in VS-S, 4-7364, Kind OG



Reihenendhaus in VS-S, 4-7364, Schlafen OG



Reihenendhaus in VS-S, 4-7364, Zimmer DG



Reihenendhaus in VS-S, 4-7364, Pelletheizung UG

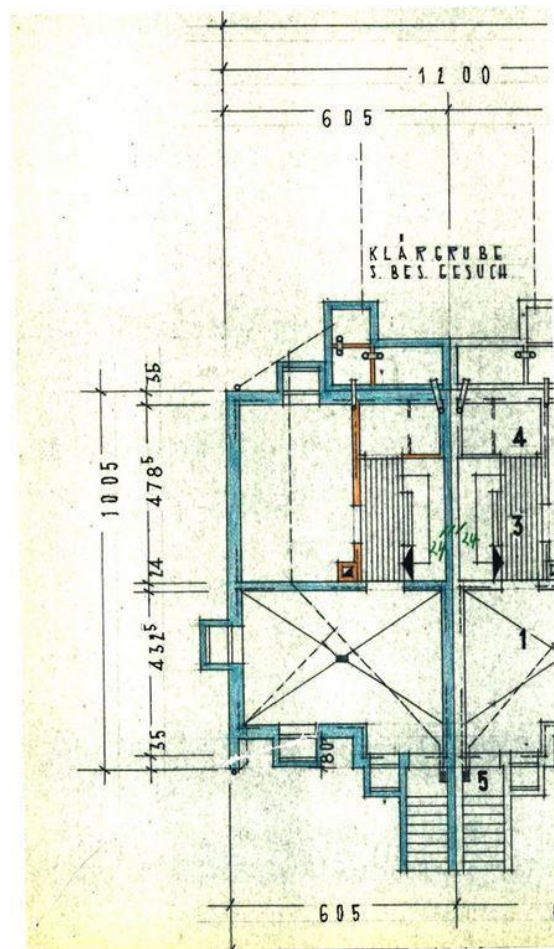


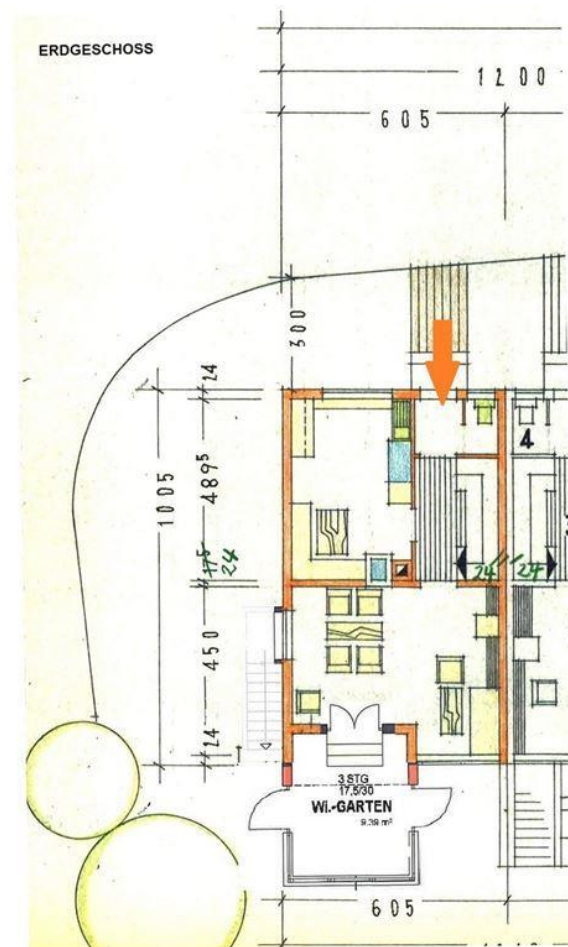


Reihenendhaus in VS-S, 4-7364, Pelletheizung UG

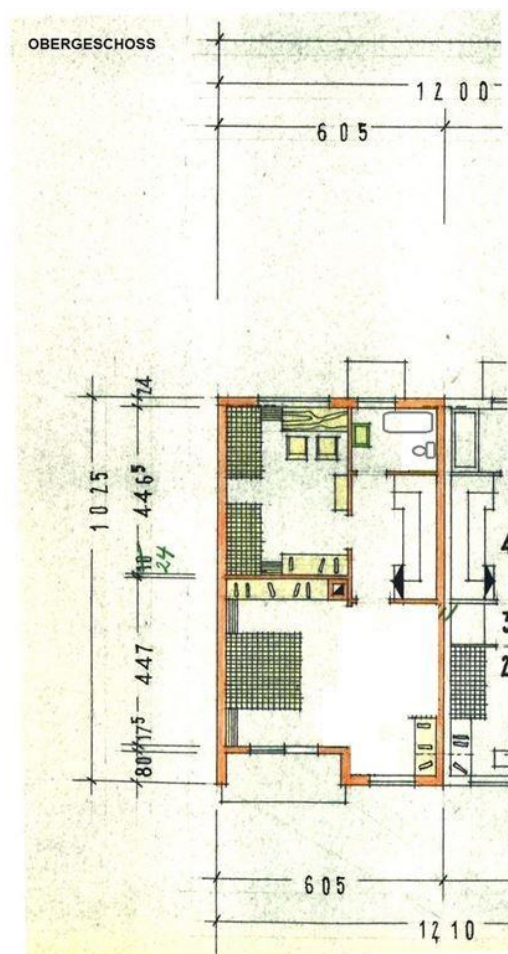


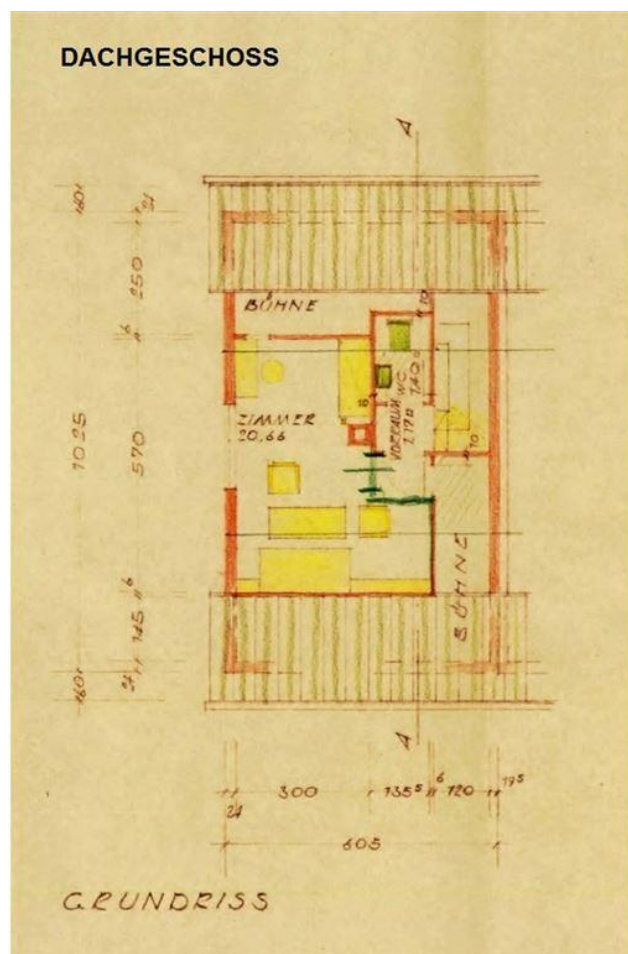
**GRUNDRISSE**











Grundriss Dachgeschoss





**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)