

Braun

Immobilien

Braun Immobilien – Steinkirchring 52 – 78056 VS-Schwenningen

E-Mail: info@kerstinbraun-immobilien.de

www.braun-immobilien-vs.de

Tel: 07720-973722

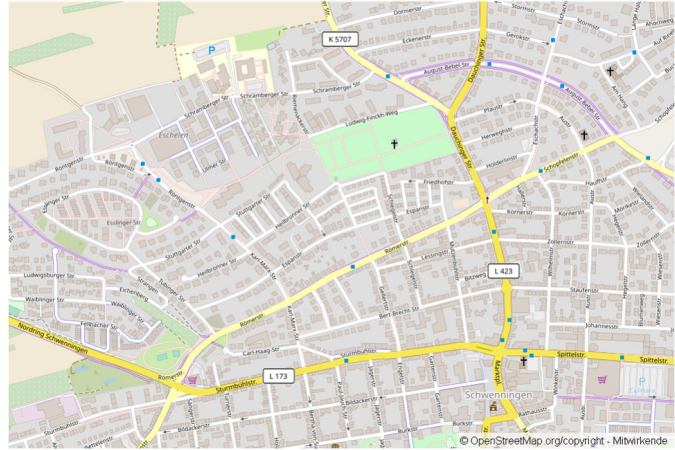


Braun

Immobilien

Freistehendes Wohnhaus in ruhiger und bevorzugter Wohnlage von VS-Schwenningen

Objektnummer	4-7284
Anschrift	Matthias-Grünwald-Weg 5 78054 Villingen-Schwenningen Deutschland
Baujahr	1952
Wohnfläche	ca. 96,00 m ²
Zimmeranzahl	5
Kaufpreis	254.000,00 €
Maklercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt



OBJEKTDESCHEIBUNG

Sonniges und ruhiges Wohnen kombinieren sich zu einem Wohlfühlhaus mit vielseitigen und individuellen Nutzungsmöglichkeiten. Hier haben Sie die Verbindung zwischen ruhigem und praktischem Wohnen, mit kurzen Wegen in die Natur sowie zum Stadtkern.

Grün eingebettet, in ruhiger und bevorzugter Wohnlage von Schwenningen erwartet Sie dieses freistehende 1-Familienwohnhaus, welches im Jahre 1952 erbaut wurde. Familiengerecht, mit einem herrlich sonnigen Garten schaffen Sie sich hier Ihr neues Zuhause. Das von der Sonne verwöhnte Grundstück mit 322 m² bietet Ihnen Nischen und Räume, um das Leben im Wohnhaus und im Garten so richtig genießen zu können. Lassen Sie abends bei einem Glas Wein im Garten oder auf dem Balkon bzw. bei einem idyllischen Blick ins Grüne den Tag ausklingen.

Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 96 m², verteilt auf zwei Etagen und 5 Zimmer, erleben Sie hier ein ausreichendes Raum- und Platzangebot – ein ideales Heim für ein kleinere Familie. Nach Errichtung des Gebäudes wurde diese Immobilie erst einmal über Jahrzehnte als klassisches 2-Familienwohnhaus genutzt. Insofern verfügt das Wohnhaus auf jedem Stockwerk über jeweils eine Küche, ein separates WC und ein Badezimmer. In den letzten Jahren wurde das Wohnhaus jedoch nur noch ausschließlich von einer Familie bewohnt.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem Eingangsbereich nebst Treppenhaus, von welchem Sie sogleich linksseitig in die Wohnräume des Erdgeschosses eintreten und rechtsseitig in den Keller gelangen. Diese Etage verfügt neben der Küche, der Diele und dem separaten WC über zwei weitere lichtdurchflutete Zimmer, die nach Süden zur Gartenseite hin ausgerichtet sind. Eines dieser Zimmer erschließt zudem das Badezimmer und verfügt obendrein über einen Terrassenausgang.

Das Obergeschoss präsentiert neben dem Treppenhaus drei weitere kleinere Zimmer sowie ein

Badezimmer, eine Küche sowie ein separates WC. Eines dieser Zimmer verfügt zusätzlich über einen Balkon, ausgerichtet zur Gartenseite.

Des Weiteren bietet der Dachspitz, welcher über eine Ausziehleiter begehbar ist, sowie das voll unterkellerte Untergeschoss weitere Nutz- bzw. Kellerflächen als Stauraum. Eine Kelleraußentreppe garantiert zudem eine bequeme Erreichbarkeit des Untergeschosses.

Im Innen- und Außenbereich der Immobilie wurden in den letzten Jahren mehrfach diverse Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, u. a.

1985: Austausch der Dacheindeckung
1997: Teilweise Erneuerung der Elektroinstallation
2000: Erneuerung des Tageslichtbades im Obergeschoss
2004: Einbau Kunststoff-Isolierfenster nebst Rollläden
2004: Einbau Kunststoff-Wärmeschutztüre
2013: Erneuerung der Fassade (Putzarbeiten und Fassadenanstrich)
2019: Erneuerung Balkonboden
2019: Erneuerung Gartenzaunanlage, Ausführung: Edelstahl Anthrazit

Dennoch müssen umfangreiche Sanierungs-, Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden, um den heutigen Anforderungen an Optik und Technik zu genügen.

Die Beheizung des gesamten Wohnhauses erfolgt über Elektro-Heizplatten. Die Warmwasseraufbereitung über elektronische Durchlauferhitzer.

ECKDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Einfamilienhaus
Baujahr	1952
Wohnfläche (ca.)	96,00 m ²
Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Balkone	1
Objektzustand	Sanierungsbedürftig, renovierungsbedürftig
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	302,5 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse H
Baujahr lt. Energieausweis	1952
Primärenergieträger	Strom
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	13.05.2024
Energieausweis gültig bis	12.05.2034
Energieträger	Strom

LAGEBESCHREIBUNG

Das Wohnhaus befindet sich in einer sehr ruhigen und dennoch stadtnahen Wohnlage, unterhalb des „Alten Friedhof“ von VS-Schwenningen, in einer ruhigen Anliegerstraße, gelegen. Zur Innenstadt sind es 950 m, welche in ca. 15 Minuten fußläufig gut zu erreichen ist.

Die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind sehr gut. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle. Das Schul- und Sportzentrum „Deutenberg“, die Grundschule „Gartenschule“, liegen in nächster Nähe. Ein Kindergarten sowie ein Spielplatz befindet sich in der direkten Nachbarschaft. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtzentrum und in naheliegender Umgebung anzutreffen.

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.

AUSSTATTUNG

Untergeschoss:

- Flur
- Kellerräume
- Waschküche

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich nebst Treppenhaus
- Diele
- Zimmer 1
- Zimmer 2 mit Terrassenausgang
- Badezimmer
- Küche
- Separates WC.

Obergeschoss:

Flur nebst Treppenhaus

- Zimmer 1
- Diele
- Zimmer 2
- Zimmer 3 mit Balkonausgang
- Badezimmer
- Küche
- Separates WC.

Dachspitz:

- Abstellfläche

Extras:

- freistehendes Wohnhaus
- als 1–2 Familienwohnhaus nutzbar
- ruhige und bevorzugte Wohnlage
- Garten

SONSTIGES

Kaufpreis: 254.000,00 €

Zimmer: 5

Grundstückfläche: 322 m²

Wohnfläche: ca. 96 m²

Baujahr: 1952/1953

Zustand: sanierungsbedürftig, renovierungsbedürftig

Bezug: kurzfristig bzw. nach Vereinbarung

Sonstiges: freistehendes Wohnhaus, als 1–2 Familienwohnhaus nutzbar, ruhige und bevorzugte Wohnlage, Garten

Endenergiebedarfskennwert: 318 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 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: 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 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.

IMPRESSSIONEN



Wohnhaus, VS-S, 4-7284



Wohnhaus, VS-S, 4-7284



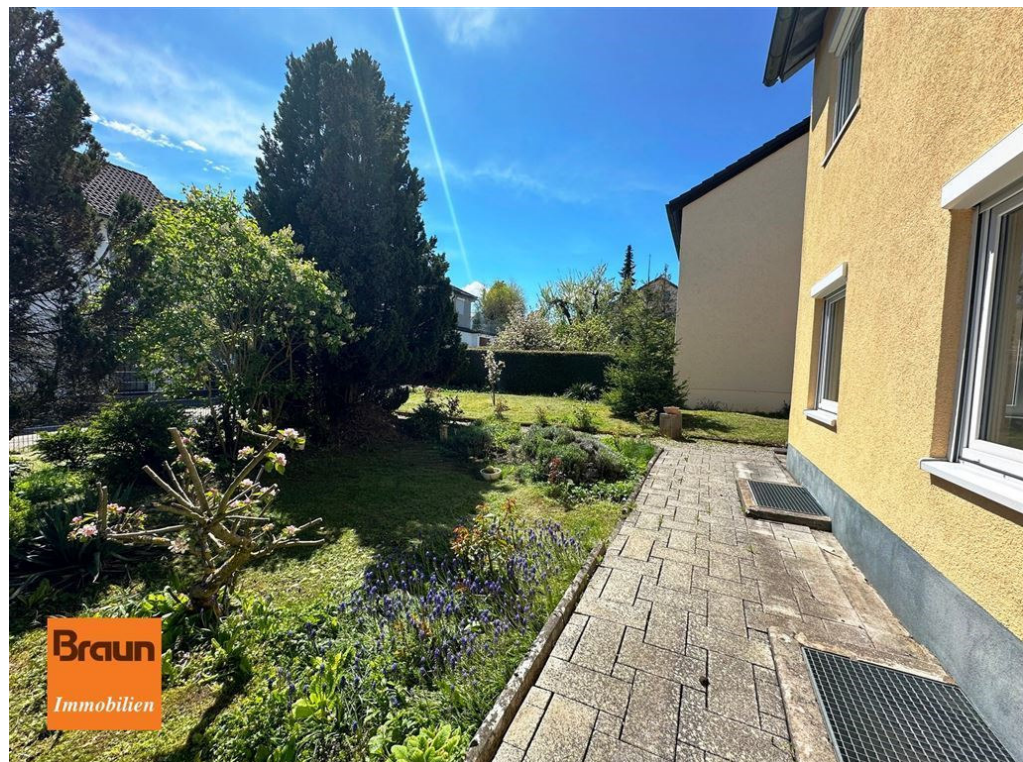
Wohnhaus, VS-S, 4-7284



Wohnhaus, VS-S, 4-7284



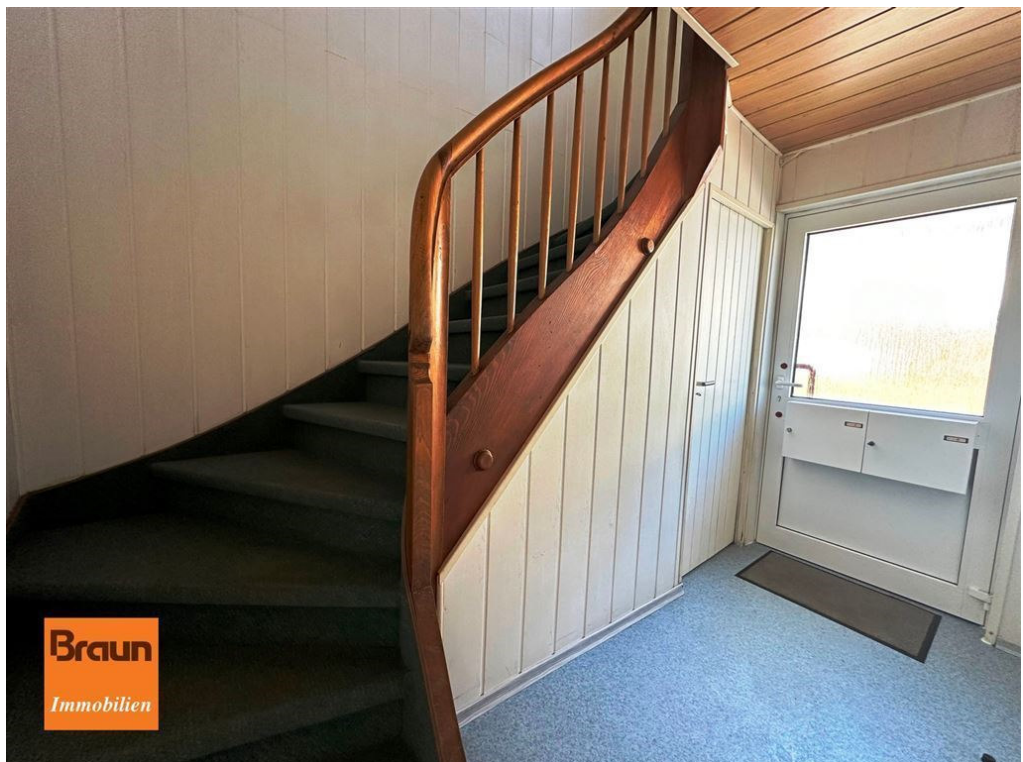
Wohnhaus, VS-S, 4-7284



Wohnhaus, VS-S, 4-7284



Wohnhaus, VS-S, 4-7284



Wohnhaus, VS-S, 4-7284, Eingang/Treppenhaus



Wohnhaus, VS-S, 4-7284, Wohnen EG



Wohnhaus, VS-S, 4-7284, Wohnen EG



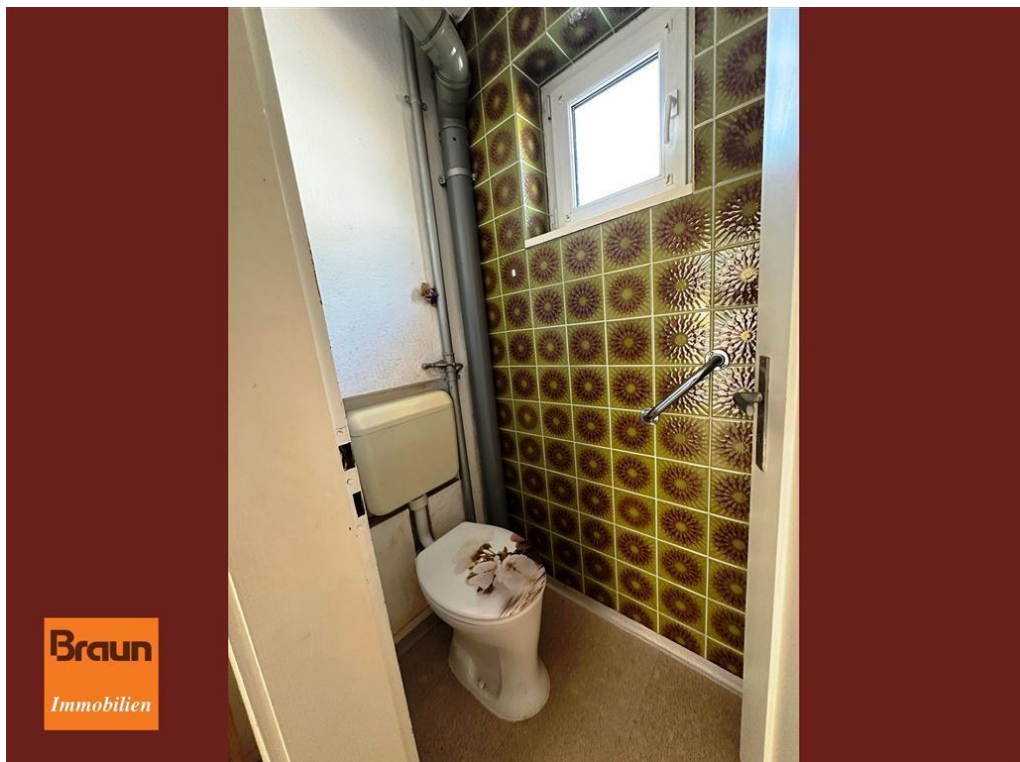
Wohnhaus, VS-S, 4-7284, Wohnen EG



Wohnhaus, VS-S, 4-7284, Küche EG



Wohnhaus, VS-S, 4-7284, Küche EG



Wohnhaus, VS-S, 4-7284, Separates WC EG



Wohnhaus, VS-S, 4-7284, Badezimmer EG



Wohnhaus, VS-S, 4-7284, Treppenhaus OG



Wohnhaus, VS-S, 4-7284 Wohnen OG



Wohnhaus, VS-S, 4-7284, Wohnen OG



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

www.braun-immobilien-vs.de