

## 5-Familien-Wohnhaus in VS-Schwenningen vereint solide Renditechancen mit vielfältigen Möglichkeiten für Eigennutzer

Objekt: BI-156-25 • 78054 Villingen-Schwenningen  
649.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	BI-156-25
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Otto-Gönnenwein-Straße
Hausnummer	7
PLZ	78054
Ort	Villingen-Schwenningen
Wohnfläche	ca. 310 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	13
Anzahl Badezimmer	5
Grundstücksgröße	ca. 694 m <sup>2</sup>
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Stellplätze	1 Freiplatz 2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1969
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	94,4 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	17.06.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1970
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	C
Kaufpreis	649.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.



## Beschreibung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus in begehrter Wohnlage vereint solide Renditechancen mit vielfältigen Möglichkeiten für Eigennutzer. Ob als sichere Kapitalanlage mit attraktiven Mieteinnahmen oder als großzügiges Familienzuhaus/Mehrgenerationenhaus – dieses Objekt bietet Ihnen beides: Werterhalt, Potenzial und Wohlfühlatmosphäre.

Das im Jahr 1968 in langlebiger Großtafelbauweise errichtete Gebäude überzeugt durch eine Grundstücksgröße von ca. 694 m<sup>2</sup> sowie eine Gesamtwohnfläche von rund 310 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen fünf gut geschnittene Wohneinheiten zur Verfügung, verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss – stilvoll und harmonisch aufeinander abgestimmt. Das Mehrfamilienwohnhaus ist grün umrahmt und präsentiert eine reizvolle Gartenfläche, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Ergänzend zu der Gebäudesubstanz bereichern zwei Einzelgaragen mit vorgelagerten Pkw-Stellplätzen sowie eine angrenzende separate Einzelgarage, die als praktischer Abstellraum für Gartengeräte und Ähnliches genutzt wird, das Gesamtarrangement. Zusätzlich steht ein separater Außenstellplatz für ein weiteres Fahrzeug zur Verfügung. Ein Personenaufzug, elegant platziert an der Giebelseite des Hauses im Süden, eröffnet bei Bedarf barrierefreien Transport direkt ins Dachgeschoss. Dieser transparente Zugang sorgt für eine besonders flexible Nutzung des Wohnraums.

In den 3-Zimmer-Wohnungen sowie in der Dachgeschosswohnung verleihen drei zusätzliche Kaminöfen eine warme, einladende Atmosphäre. Besonders in den Wintermonaten entfalten sie eine behagliche Wohlfühlwirkung, die das Wohnambiente deutlich aufwertet. Diese geschmackvollen Elemente steigern den Wohnkomfort spürbar, erhöhen die Attraktivität der Immobilie und tragen nachhaltig zu einer positiven Rendite bei.

Die durchdachte Grundrissgestaltung eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und spricht unterschiedliche Zielgruppen an: Eine klassische Vollvermietung sichert eine solide Rendite, während eine Teilnutzung flexibel bleibt, etwa durch Eigennutzung der Dachgeschosswohnung bei gleichzeitiger Vermietung der übrigen Einheiten. Darüber hinaus lässt sich das gesamte Haus auch vollständig zu einem großzügigen Familiendomizil umgestalten und eigenständig nutzen.

Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, die Erdgeschoss- und die Obergeschosswohnungen bei Bedarf als eine zusammenhängende, großzügige 5-Zimmer-Wohnung zu kombinieren. Dadurch entstehen lichtdurchflutete, großzügige Räume mit individueller Gestaltungsmöglichkeit, ideal für Familien oder Anspruchsvolle, die Wert auf offene Wohnkonzepte legen. So bietet die Immobilie flexibelste Optionen: von renditestarker Vermietung, über optionale Eigennutzung einzelner Ebenen, bis hin zur kompletten Eigennutzung als großzügiges Wohnensemble.



Die Wohnungen im Überblick:

Derzeit sind 3 Wohnungen vermietet, 2 Wohneinheiten stehen sofort zur individuellen Nutzung oder Neuvermietung zur Verfügung.

Erdgeschoss rechts:

3-Zimmer-Wohnung mit ca. 78,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Balkon und zusätzlichem Kaminofen, derzeit vermietet

Obergeschoss rechts:

3-Zimmer-Wohnung mit ca. 78,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Balkon und zusätzlichem Kaminofen, derzeit frei

Erdgeschoss links:

2-Zimmer-Wohnung mit ca. 41,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche, derzeit vermietet.

Obergeschoss links:

2-Zimmer-Wohnung mit ca. 41,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche, derzeit vermietet.

Dachgeschoss:

3-Zimmer-Wohnung mit ca. 71,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit Dachloggia, Kaminofen und Personenaufzug, derzeit frei.

## Lage

Die ruhige und dennoch zentrale Lage dieses Mehrfamilienhauses garantiert eine stetig hohe Nachfrage, kontinuierliche Wertsteigerung und bietet zugleich flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das Wohnhaus befindet sich in einem gepflegten und bevorzugten Wohngebiet mit hervorragender Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten

Sind sowohl im direkten Umfeld (u. a. Rietenzentrum) als auch in der nahegelegenen Innenstadt vorhanden. Ob frische Lebensmittel, Bekleidung oder andere Dienstleistungen – alles ist bequem und fußläufig erreichbar.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Freizeitangeboten besonders vorteilhaft. Diese sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine Vielzahl an Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Ein Kindergarten befindet sich sogar direkt in der Nachbarschaft. Und in nächster Umgebung laden Spielplätze zum Spielen und Entdecken ein. Darüber hin-



aus gibt es zahlreiche Parks und Sporteinrichtungen in der Umgebung, die vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bieten.

Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr direkt vor der Haustür sorgt dafür, dass Sie auch ohne Auto mobil sind. Ob für den täglichen Arbeitsweg oder Ausflüge in die Umgebung – hier sind Sie bestens angebunden.

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. 85.000 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

In den vergangenen Jahrzehnten wurde das Haus kontinuierlich gepflegt und schrittweise modernisiert bzw. renoviert, sodass sich der Charme der Immobilie mit teilweise bereits zeitgemäßen Komfortmerkmalen vereint. Zu den wichtigsten Maßnahmen zählen unter anderem:

- 1994–1995: Ausbau des Dachgeschosses zu einer 3-Zimmer-Wohnung mit Dachloggia
- 1995–1997: Fassadendämmung, Renovierung und Neuanstrich der Fassade
- 1996: Ortgangverlängerung und Blechnerarbeiten
- 1997: Neueindeckung des Daches mit Konterlattung und Unterspannbahn
- 1997: Erneuerung der Heizungsanlage
- 1998: Austausch des Öltanks
- 2001: Installation einer Solaranlage
- 2007: Einbau eines Edelstahl-Außenkamins und Kaminofens im Dachgeschoss
- 2011: Erstellung eine Personenaufzuges an der Südseite (Gibelseite) des Wohnhauses
- 2022: Erneuerung der Briefkastenanlage sowie des Elektrik-Hauptzählerschranks inklusive neuer Messeinrichtungen

Das Objekt präsentiert sich heute in einem gepflegten Gesamtzustand und bietet eine solide Grundlage für wertsteigernde Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen nach Ihren individuellen



Vorstellungen. Mit überschaubarem Aufwand lässt sich hier ein zeitgemäßes Wohnambiente schaffen, das sowohl Mieter als auch Eigennutzer begeistert.

## Sonstige Angaben

Kaufpreis: 649.000,00 €

Grundstücksfläche: 694m<sup>2</sup>

Mehrfamilienwohnhaus: 5 Wohnungen, verteilt auf 3 Etagen

Wohnfläche gesamt: ca. 310 m<sup>2</sup>

Zustand: gepflegt, teilweise modernisierungs-/renovierungsbedürftig

Endenergieverbrauchskennwert: 94,40 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: BI-156-25

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



Mehrfamilien-Wohnhaus, VS-S



Mehrfamilien-Wohnhaus, VS-S



Mehrfamilien-Wohnhaus, VS-S



Mehrfamilien-Wohnhaus, VS-S



Mehrfamilien-Wohnhaus, VS-S



Mehrfamilien-Wohnhaus, VS-S



Mehrfamilien-Wohnhaus, VS-S



Mehrfamilien-Wohnhaus, VS-S



Mehrfamilien-Wohnhaus, VS-S



Mehrfamilien-Wohnhaus, VS-S



Mehrfamilien-Wohnhaus, VS-S



Mehrfamilien-Wohnhaus, VS-S



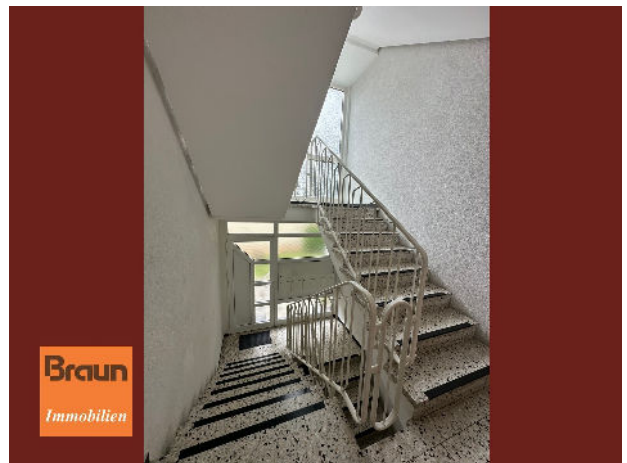
Mehrfamilien-Wohnhaus, VS-S



Mehrfamilien-Wohnhaus, VS-S



Mehrfamilien-Wohnhaus, VS-S



MFH-Wohnhaus, VS-S, Treppenhaus



EG rechts 3-Zimmer, VS-S, Flur



EG rechts 3-Zimmer, VS-S, Küche



EG rechts 3-Zimmer, VS-S, Küche



EG rechts 3-Zimmer, VS-S, Bad



EG rechts 3-Zimmer, VS-S, Schlafen



EG rechts 3-Zimmer, VS-S, Wohnen



EG rechts 3-Zimmer, VS-S, Wohnen



EG rechts 3-Zimmer, VS-S, Balkon



EG Rechts 3-Zimmer, VS-S, Zimmer



EG links 2-Zimmer, VS-S, Wohnen



EG links 2-Zimmer, VS-S, Küche



EG links 2-Zimmer, VS-S, Schlafen



EG links 2-Zimmer, VS-S, Bad



OG rechts 3-Zimmer, VS-S, Flur



OG rechts 3-Zimmer, VS-S, Wohnen



OG rechts 3-Zimmer, VS-S, Essen



OG rechts 3-Zimmer, VS-S, Wohnen



OG rechts 3-Zimmer, VS-S, Küche



OG rechts 3-Zimmer, VS-S, Bad



OG rechts 3-Zimmer, VS-S, Zimmer



OG rechts 3-Zimmer, VS-S, Balkon



OG rechts 3-Zimmer, VS-S, Balkon



OG links 2-Zimmer, VS-S, Flur



OG links 2-Zimmer, VS-S, Schlafen



OG links 2-Zimmer, VS-S, Küche



OG links 2-Zimmer, VS-S, Bad



DG 3-Zimmer, VS-S, Flur



DG 3-Zimmer, VS-S, Wohnen



DG 3-Zimmer, VS-S, Wohnen



DG 3-Zimmer, VS-S, Wohnen



DG 3-Zimmer, VS-S, Aufzug



DG 3-Zimmer, VS-S, Küche



DG 3-Zimmer, VS-S, Zimmer



DG 3-Zimmer, VS-S, Bad

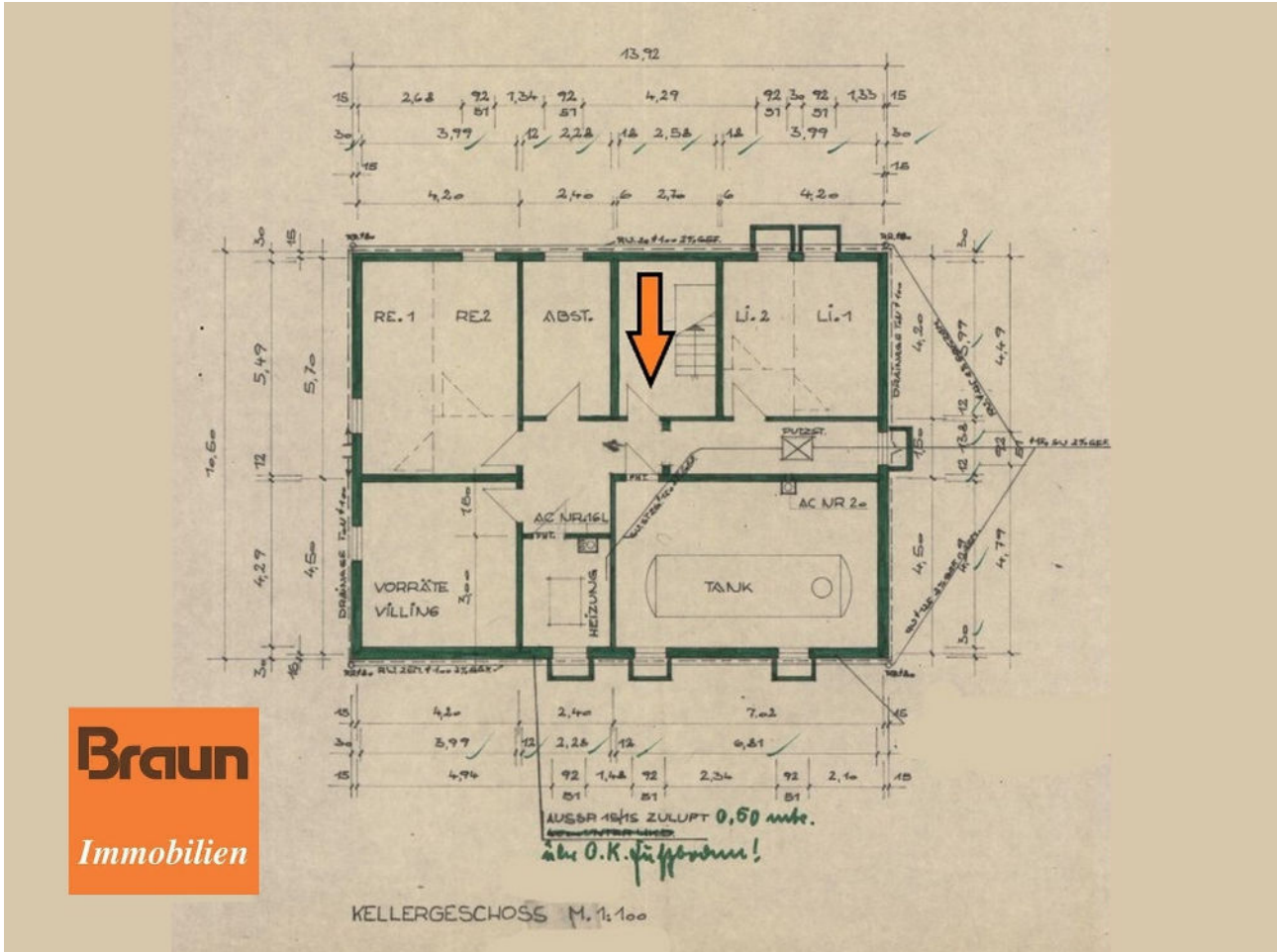


DG 3-Zimmer, VS-S, Wohnen



DG 3-Zimmer, VS-S, Loggia

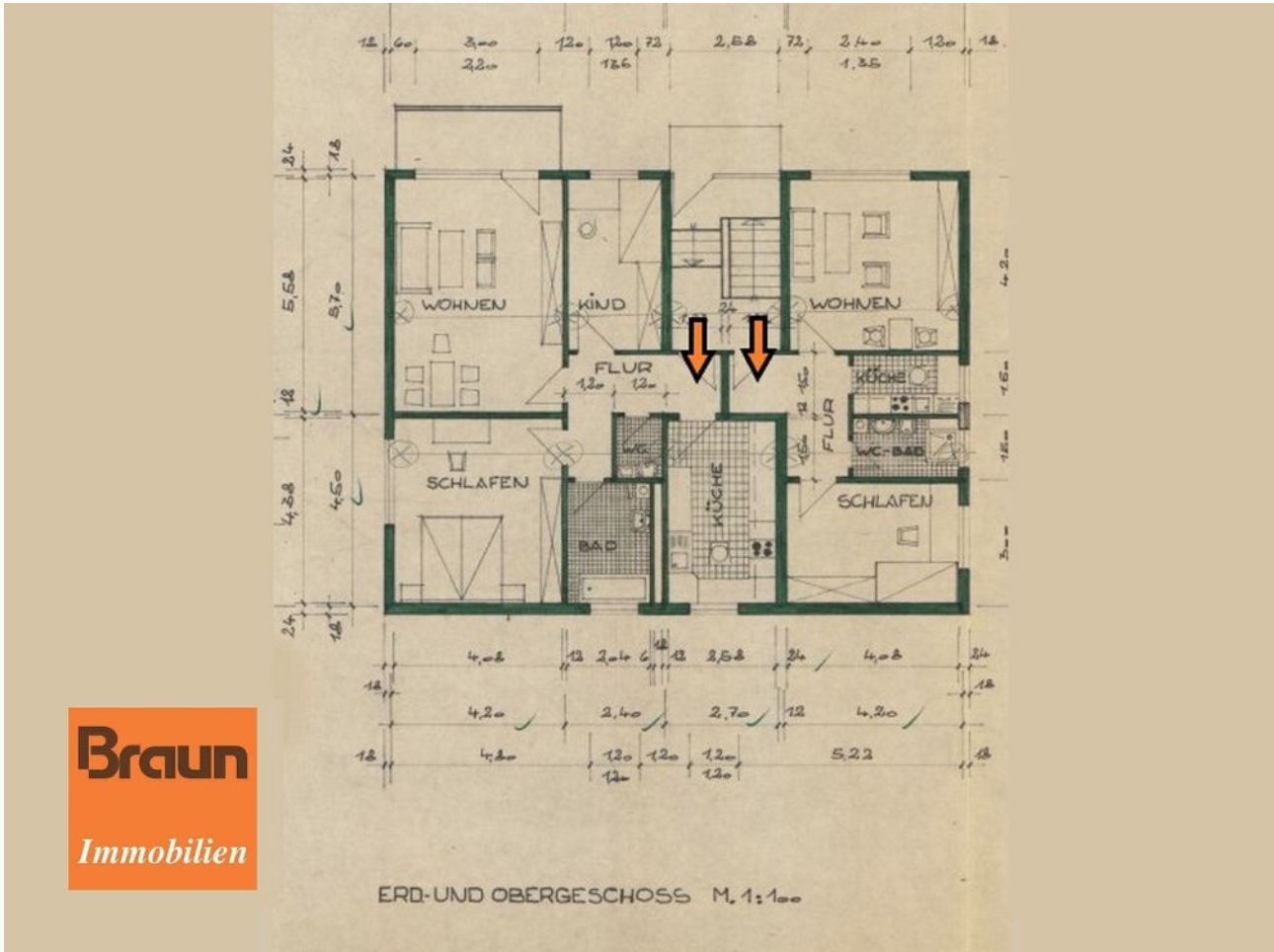
Grundriss



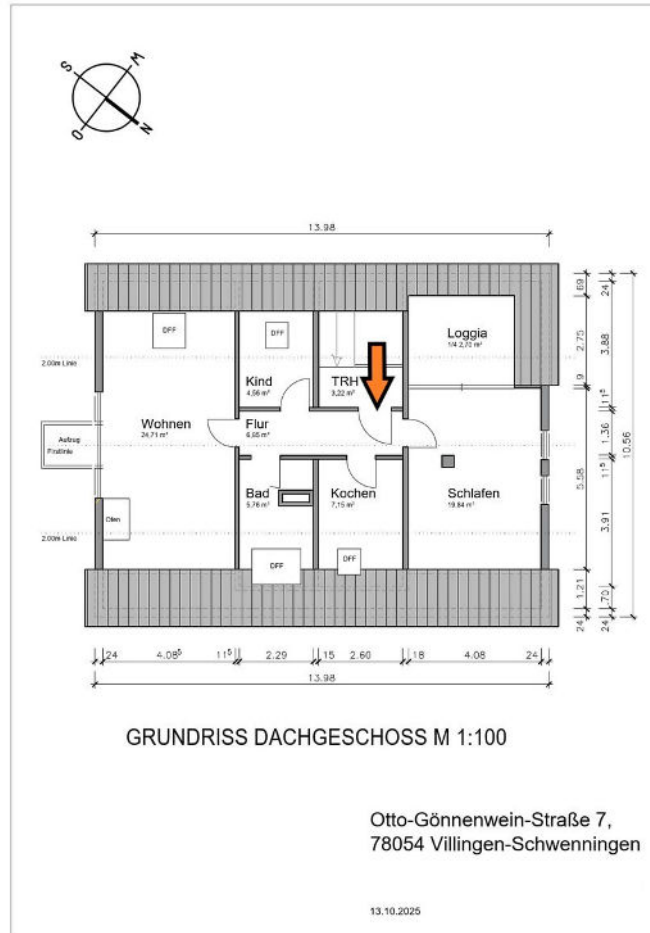
Untergeschoss, VS-S

**Braun**

*Immobilien*



Erdgeschoss und Obergeschoss, VS-S





## Ihre Ansprechpartnerin



### **Kerstin Braun**

Dipl. Betriebswirtin (BA)

Dipl. Sachverständige (DIA)

Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Steinkirchring 52

78056 Villingen-Schwenningen

Telefon: +49 7720 973722

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