

**Braun**

*Immobilien*

# Freistehendes 2-3 Familienwohnhaus in bevorzugter Wohnlage (Frühlingshalde) von VS-Schwenningen

Objekt: BI-176-26 • 78056 Villingen-Schwenningen  
389.000,00 €



**Braun**

*Immobilien*

Braun Immobilien • Steinkirchring 52 • 78056 VS-Schwenningen  
Telefon: +49 7720973722

E-Mail: [info@kerstinbraun-immobilien.de](mailto:info@kerstinbraun-immobilien.de) • Internet: <http://www.braun-immobilien-vs.de>

## Daten im Überblick

ImmoNr	BI-176-26
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Humboldtstraße
Hausnummer	4
PLZ	78056
Ort	Villingen-Schwenningen
Wohnfläche	ca. 202 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 676 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	2
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Baujahr	1956
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	320,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	11.03.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1956
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Kaufpreis	389.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.



## Beschreibung

Eingebettet in eine grüne und naturnahe Umgebung präsentiert sich dieses charmante 2-3-Familienwohnhaus auf einem großzügigen Grundstück von 676 m<sup>2</sup>. Das massiv erbaute Gebäude stammt aus dem Jahr 1957, während das Dachgeschoss 1993 vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut wurde und zusätzlichen Wohnraum bietet.

Die Immobilie überzeugt durch ihre ruhige und bevorzugte Lage im Wohngebiet Frühlingshalde. Die sonnenverwöhnte Umgebung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre, die besonders für Familien ideal ist. Hier verbinden sich großzügige Platzverhältnisse mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten inmitten einer naturnahen Umgebung.

Nutzungsmöglichkeiten:

Das 2-Familien-Wohnhaus, mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 202 m<sup>2</sup>, erstreckt sich über drei Etagen, ist praktisch aufgeteilt und bietet Platz für größere Familien oder als Mehrgenerationenhaus. Die Immobilie eignet sich sowohl für die Eigennutzung oder auch für die teilweise oder vollständige Vermietung.

Aufteilung:

Untergeschoss

Vollständig unterkellertes Untergeschoss in solider Massivbauweise.

- Vorplatz und Flurbereich als praktische Zugangsfläche.
- 2 vielseitig nutzbare Kellerräume.
- Heizungsraum für die Versorgung der Zentralheizung.
- Öltankraum.

Erdgeschoss und Obergeschoss

Umfassen zwei nahezu identische 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Eine Besonderheit bietet die Wohnung im Obergeschoss. Vom Wohnzimmer I aus besteht ein direkter Zugang zu einem zusätzlichen Balkon.

- Flur: Eingangsbereich, der alle Räume miteinander verbindet.
- Küche: Ausreichend Platz für alle Kochbedürfnisse.
- Wohnzimmer I: Lichtdurchflutet, ideal zum Verweilen (Obergeschoss: zusätzlicher Balkonausgang).
- Wohnzimmer II: Perfekt für Familienessen und gesellige Runden.
- Schlafzimmer: Ruhiges Zimmer für erholsame Nächte.
- Badezimmer mit Tageslicht und Badewanne.
- Separates WC.
- Balkon im Obergeschoss.



#### Dachgeschoss:

Beinhaltet 2 Zimmer, nebst Badezimmer und Flur mit ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

- Flur: Eingangsbereich, der alle Räume miteinander verbindet.
- Wohnen: Lichtdurchflutet und gemütlich, ideal zum Verweilen.
- Schlafzimmer: Ruhiges Zimmer für erholsame Nächte.
- Badezimmer mit Tageslicht, Dusche und WC

#### Zustand/Gestaltungspotenzial:

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet zugleich erhebliches Gestaltungspotenzial. Insbesondere im Innenbereich sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich, um sowohl die Optik als auch die technische Ausstattung auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen.

Zu Beginn des Jahres 2026 kam es zu einem Wasserschaden. Infolge von Frosteinwirkung während der Wintermonate sind mehrere Heizkörper sowie teilweise deren Anschlussleitungen geplatzt. Dadurch trat Heizungswasser aus, das sich über die Geschosse verteilt hat. Bereits durchgeführt wurden Ausräum-, Rückbau- und Trocknungsarbeiten zur Schadensbeseitigung. Ein entsprechender Schadensbericht eines Ingenieurbüros liegt ebenfalls vor.

Trotz des bestehenden Sanierungsbedarfs bietet das Anwesen nicht nur ein Zuhause, sondern zugleich auch vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Ob für Handwerker oder Gartenliebhaber – hier besteht die Gelegenheit, eigene Vorstellungen zu verwirklichen und die Immobilie nach persönlichen Bedürfnissen anzupassen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Wohngebiet Frühlingshalde in Villingen-Schwenningen, Stadtbezirk Schwenningen. Das Umfeld ist geprägt von einer ruhig gewachsenen Wohnbebauung mit großzügigen Grundstücksflächen. Die Lage zeichnet sich zudem durch die Nähe zu den attraktiven Naherholungsgebieten, wie dem Schwenninger Moos und der Möglingshöhe, sowie zum Messegelände und zum Eisstadion aus.

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.

#### Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. In der Nähe befinden sich Haltestellen für Busse. Der Bahnhof von VS-Schwenningen liegt fußläufig nur etwa 1,4 km entfernt bzw. der Busbahnhof nur 1,8 km. Diese Nähe zum Bahnhof bzw. zu Bushaltestellen ermöglicht eine perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und erleichtert Pendlern den Zugang zu umliegenden Städten und Regionen, die eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden ermöglichen.

Darüber hinaus ist die Autobahn A81 in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Bundesstraßen B27 und B523 bieten eine schnelle Anbindung an das regionale Straßennetz und erleichtern die Verbindung zu umliegenden Städten.

#### Bildungseinrichtungen:

Familien profitieren zudem von einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen in der näheren Umgebung. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in nächster Nähe oder sind gut erreichbar und bieten ein breites Bildungsspektrum. Auch Hochschulen und weitere Bildungseinrichtungen sind in Villingen-Schwenningen angesiedelt, wie z. B. die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW), die Hochschule Furtwangen mit ihrem Campus in Schwenningen sowie die Polizeihochschule bzw. Polizeifachschule.

#### Gesundheitsversorgung:

Die medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl an Arztpraxen sowie das Schwarzwald-Baar Klinikum gewährleistet, das eine umfassende Gesundheitsversorgung für die Region sicherstellt. Damit ist in einer Stadt dieser Größenordnung wie Villingen-Schwenningen eine sehr gute gesundheitliche Infrastruktur vorhanden.

## Ausstattung

Diese Immobilie bietet Ihnen eine Vielzahl an praktischen und komfortablen Ausstattungsmerkmalen, insbesondere:

#### Dreier-Garage:

Im Jahr 2006 wurde das Wohnhaus durch den Neubau einer Dreiergarage ergänzt, wodurch ein hoher Komfortgewinn erzielt wurde. Die Garage bietet Platz für zwei bis drei Fahrzeuge und eignet



sich zudem ideal als zusätzlicher Stauraum für Fahrräder, Motorräder und weitere Utensilien. Ein Sektionaltor sorgt für zusätzlichen Komfort und Sicherheit, während die Fahrzeuge zuverlässig vor Witterungseinflüssen geschützt sind.

#### Fenster:

Das Wohnhaus ist im Jahr 1996 mit hochwertigen Holz-Aluminium-Zweifach-Isolierfenstern aus Meranti-Holz ausgestattet worden, die überwiegend mit Rollläden ergänzt werden. Diese Ausstattung trägt sowohl zur Energieeffizienz als auch zum Wohnkomfort bei. Durch die Aluminiumverkleidung der äußeren Fensterflächen ist zudem eine hohe Langlebigkeit und Witterungsbeständigkeit gewährleistet.

#### Beheizung/Warmwasseraufbereitung:

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt durch eine Ölzentralheizung, Viessmann Tief-temperatur Heizkessel, Baujahr 2000.

#### Außenbereich/Garten:

Ein großzügiger, rückwärtig gelegener sonnenverwöhnter Garten bietet viel Raum für Freizeitaktivitäten, Erholung und entspannte Stunden im Freien. Ob zum Spielen, Gärtnern oder für gesellige Zusammenkünfte - hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Vor dem Haus steht, zusätzlich zur Grünfläche, eine weitere Stellfläche für den Fuhrpark zur Verfügung. Auch die Hofeinfahrt bietet neben der Dreier-Garage weitere Abstellmöglichkeiten.

Die Grundstücksgrenzen sind durch Hecken- und Strauchbestand klar definiert, wodurch zugleich ein hohes Maß an Privatsphäre gewährleistet wird.

#### Diverse Renovierungen-Modernisierungen:

Das Wohnhaus wurde in der Vergangenheit fortlaufend instand gehalten u. a.

- Erneuerung der Zählerverteilung (2004)
- Sanierung Kelleraußenwand (2006). Im Erdreich nachträglich mit Kunststoff-Noppenbahnen versehen, trägt wesentlich zum langfristigen Schutz der Bausubstanz bei.
- Fassade neu gestrichen (2007)
- Kellerboden erneuert und Estrich eingebracht (2008)
- Garagen-Regenablauf an Hausabfluss angeschlossen (2009)

usw.



## Sonstige Angaben

Kaufpreis: 389.000,00€

Grundstücksfläche: 676 m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

Wohnfläche gesamt: ca. 202 m<sup>2</sup>

Zustand: Sanierungs-/Modernisierung-/Renovierungsbedürftig

Endenergiebedarf: 320,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Sonstiges: Geräumige Dreier-Garage, großzügiges Grundstück, bevorzugte Wohnlage im Wohngebiet Frühlingshalde

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-176-26

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



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S



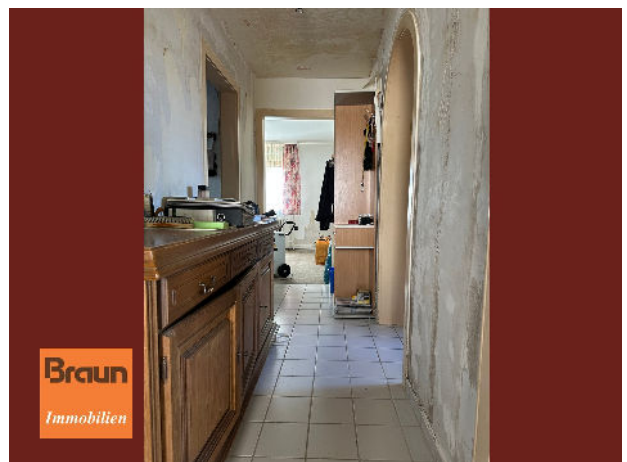
2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S



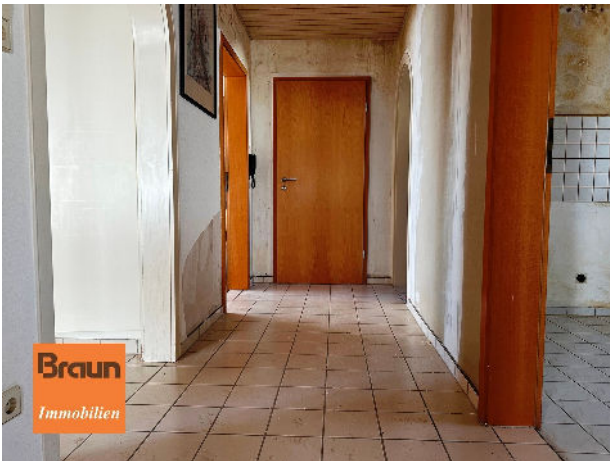
2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Flur EG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Bad EG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Schlafen EG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Flur OG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Flur OG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Flur OG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Flur OG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, WC OG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Bad OG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Wohnen II OG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Wohnen I OG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Wohnen I OG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Wohnen I OG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Balkon OG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Balkon OG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Küche OG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Schlafen OG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Wohnen DG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Wohnen DG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Wohnen DG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Schlafen DG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Bad DG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Flur UG



2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Flur UG

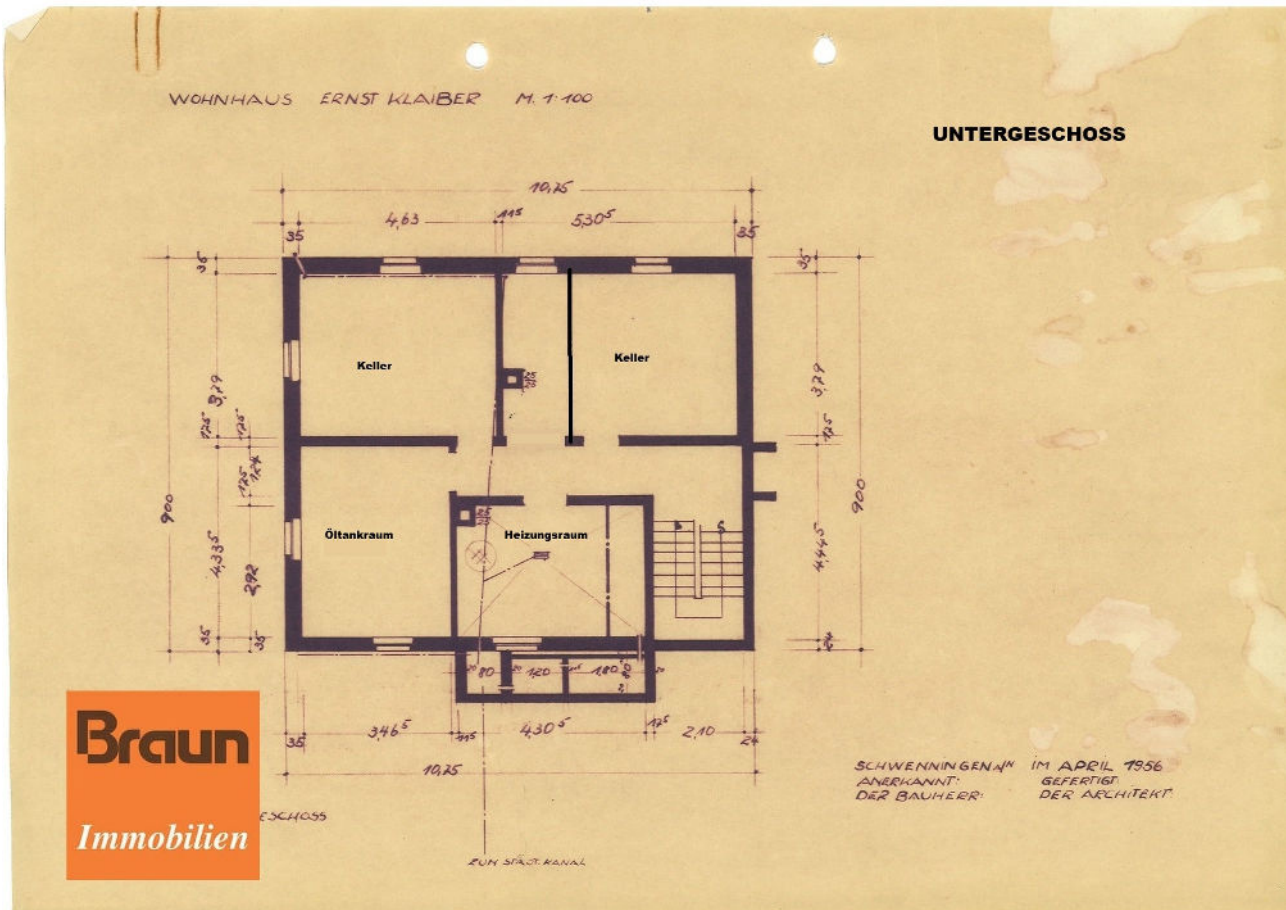


2-3-Fam.-Wohnhaus, VS-S, Flur UG

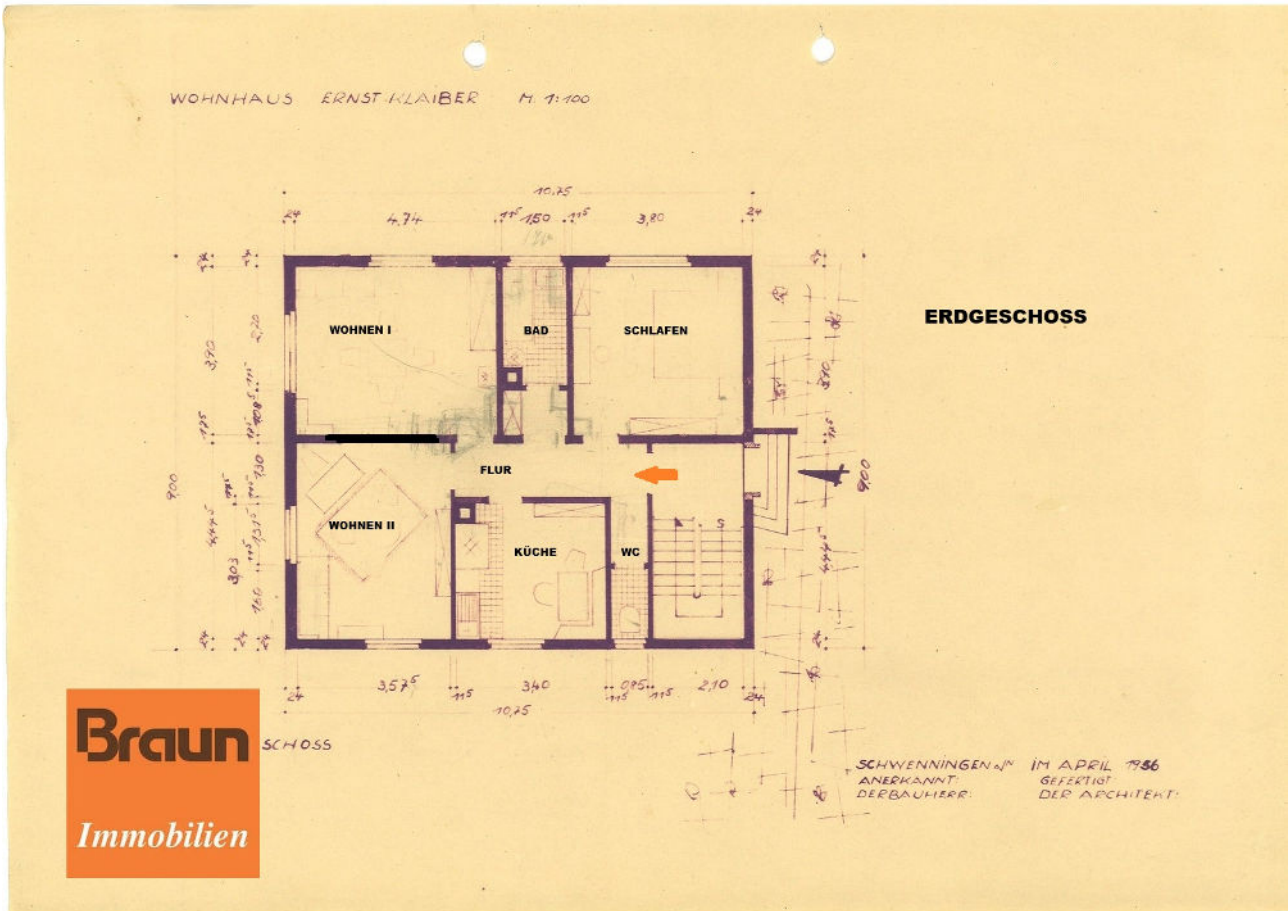


Bellevue-Auszeichnung-2026

## Grundriss



Untergeschoss, BI-176-26



Erdgeschoss, BI-176-26

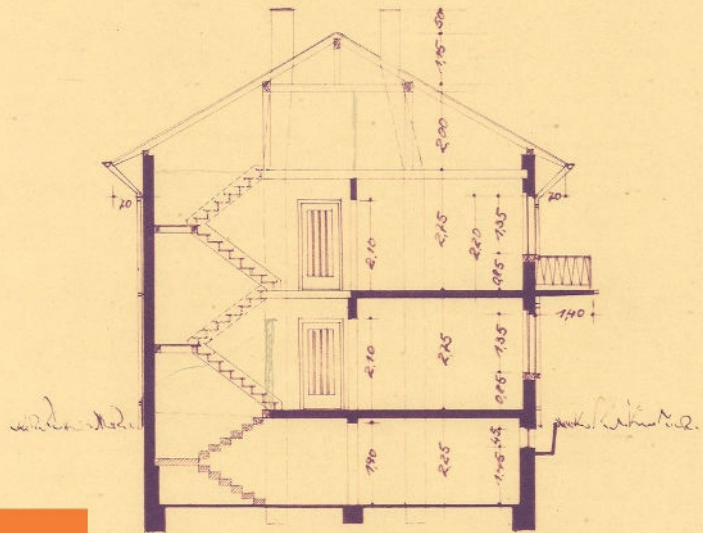


**Braun**

*Immobilien*

WOHNHAUS ERNST KLÄIBER M 1 100

**SCHNITT**



**Braun**

QUERSCHNITT

*Immobilien*

SCHWENNINGEN N<sup>o</sup> IM APRIL 1956  
ANERKANNT GEFERTIGT  
DER BAUHERR DER ARCHITECT:

Schnitt, BI-176-26

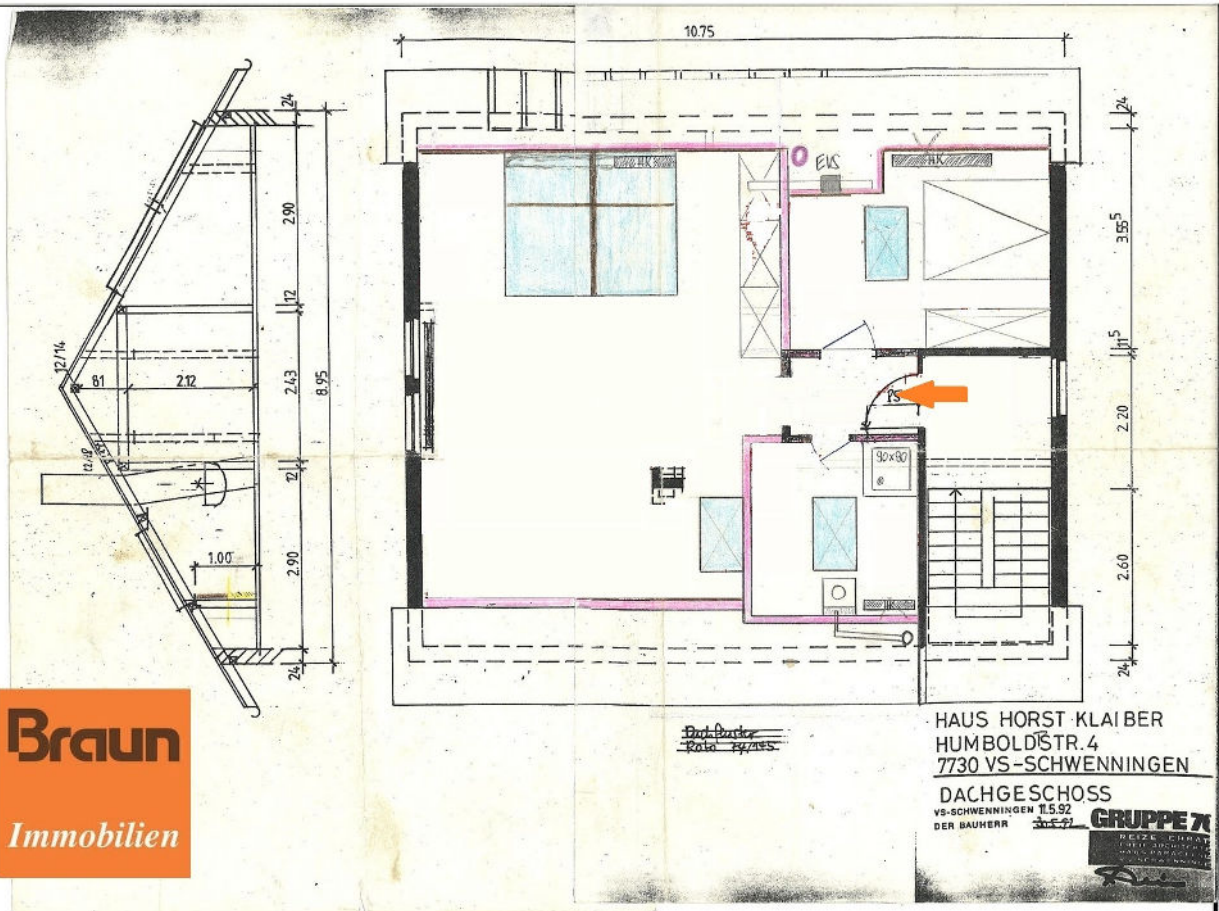
Braun Immobilien • Steinkirchring 52 • 78056 VS-Schwenningen

Telefon: +49 7720973722

E-Mail: [info@kerstinbraun-immobilien.de](mailto:info@kerstinbraun-immobilien.de) • Internet: <http://www.braun-immobilien-vs.de>

**Braun**

*Immobilien*



Dachgeschoss, BI-176-26



## 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)