

# Extravagante 3,5-Zimmer- Maisonette-Eigentumswohnung in Trossingen, inklusive Einzelgarage

Objekt: BI-184-26 • 78647 Trossingen  
208.000,00 €



## Daten im Überblick

|                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| ImmoNr                     | BI-184-26                 |
| Objektart                  | Wohnung                   |
| Objekttyp                  | Dachgeschoss              |
| Nutzungsart                | Wohnen                    |
| Vermarktungsart            | Kauf                      |
| Straße                     | In Grubäcker              |
| Hausnummer                 | 22                        |
| PLZ                        | 78647                     |
| Ort                        | Trossingen                |
| Wohnfläche                 | ca. 72 m <sup>2</sup>     |
| Anzahl Zimmer              | 3,5                       |
| Anzahl Badezimmer          | 1                         |
| Anzahl sep. WC             | 1                         |
| Befuerung                  | Gas                       |
| Heizungsart                | Gasheizung                |
| Stellplätze                | 1 Garage                  |
| Balkon                     | Ja                        |
| Baujahr                    | 1991                      |
| Zustand                    | Gepflegt                  |
| Energieausweis             | Verbrauchsausweis         |
| Endenergieverbrauch        | 76 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieausweis gültig bis  | 31.07.2028                |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1991                      |
| wesentlicher Energieträger | Gas                       |
| Energieeffizienzklasse     | C                         |
| Kaufpreis                  | 208.000,00 €              |
| Außen-Provision            | 3,57 % inkl. 19 % MwSt.   |
| Hausgeld                   | 286,00 €                  |



## Beschreibung

Ob als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung – diese Immobilie eröffnet ihrem zukünftigen Eigentümer zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

In direkter Nachbarschaft zum Einkaufszentrum „Schwabenpark“ erwartet Sie eine extravagante 3,5-Zimmer-Maisonette-Eigentumswohnung im 1. und 2. Dachgeschoss eines stilvollen 7-Familienhauses (Baujahr 1991) in Trossingen, stadtnah gelegen und zugleich eingebettet in eine naturnahe Umgebung.

Auf rund 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich diese attraktive Wohnung in einem modernen und äußerst gepflegten Zustand und überzeugt durch ihren durchdachten, raffinierten Grundriss sowie lichtdurchflutete Räume.

Die Eigentumswohnung empfängt Sie über eine einladende Diele. Von hier aus gelangen Sie linker Hand in das Gäste-WC sowie geradeaus in das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit angrenzendem, offen gestaltetem Küchenbereich, der sich harmonisch in das Wohnkonzept einfügt. Besonders hervorzuheben ist der Zugang zum sonnigen Balkon in Südausrichtung, der den Wohnraum in den warmen Monaten erweitert und zu entspannten Stunden bei angenehmer Mittags- und Nachmittagssonne einlädt. Eine Markise ist als zusätzliches Ausstattungsmerkmal vorhanden und sorgt bei Bedarf für angenehmen Sonnenschutz.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie vom Wohn- und Essbereich in das 2. Dachgeschoss. Ein Flur erschließt hier das Schlafzimmer, das Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer. Ein besonderes Highlight ist das Schlafzimmer mit seiner außergewöhnlichen, halbrunden Fensterfront, die dem Raum eine unverwechselbare und lichtdurchflutete Atmosphäre verleiht.

### Raumaufteilung

#### 1. Dachgeschoss

##### Diele:

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus erschließt sich der durchdachte Grundriss der Wohnung.

##### Gäste-WC:

Ein separates Gäste-WC ergänzt den Wohnkomfort und ist praktisch vom Badezimmer getrennt.



Wohn- und Essbereich mit offener Küche:

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Er lädt zum Verweilen ein und bietet direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon.

Die angrenzende, offen konzipierte Küche überzeugt durch ihren besonderen, nicht alltäglichen Grundriss und fügt sich harmonisch in das durchdachte Wohnkonzept ein.

Balkon:

Der nach Süden ausgerichtete Balkon verwöhnt Sie mit angenehmer Mittags- und Nachmittagssonne und erweitert den Wohnraum in den warmen Monaten auf ideale Weise ins Freie.

2. Dachgeschoss

Flur:

Ein praktischer Flur im oberen Bereich erschließt das Schlafzimmer, das Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer.

Schlafzimmer:

Das Schlafzimmer präsentiert sich als ruhiger Rückzugsort. Die großzügige, außergewöhnliche halbrunde Fensteranlage verleiht dem Raum eine besondere und lichtdurchflutete Atmosphäre.

Badezimmer:

Das Badezimmer überzeugt mit einer Badewanne und einem WC und präsentiert sich in einem gepflegtem Zustand.

Zimmer:

Ein flexibel nutzbares Zimmer bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

## Lage

Diese attraktive Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Einkaufszentrum „Schwabenpark“. Mit einem vielfältigen Angebot aus nahezu allen Sortimentsbereichen sowie ergänzender Gastronomie ist ein komfortabler Einkauf direkt vor der Haustür gewährleistet.

Zudem liegt die Immobilie nur wenige hundert Meter von der Innenstadt und dem Bahnhof entfernt und bietet gleichzeitig kurze Wege in die Natur. Auch der Stadtpark mit Spielplatz ist bequem fußläufig erreichbar.

Trossingen liegt auf etwa 660 bis 760 Metern Höhe auf der Baar und ist mit rund 17.200 Einwohnern



die zweitgrößte Stadt im Landkreis Tuttlingen. Die Stadt befindet sich zwischen dem Schwarzwald und der Schwäbischen Alb und profitiert von der Nähe zu den Oberzentren Villingen-Schwenningen, Tuttlingen und Rottweil. Dank der zentralen Lage sind attraktive Ausflugsziele im Schwarzwald, in der nahegelegenen Schweiz, am Bodensee sowie im Elsass gut als Tagesausflüge erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Trossingen ist über die Autobahn A81 (Stuttgart–Singen) schnell zu erreichen und verfügt zudem über einen eigenen Bahnanschluss. Alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen, Gesundheits- und Sozialeinrichtungen sowie Schulen und Kindergärten sind in der Stadt vorhanden.

Darüber hinaus ist Trossingen ein bedeutender Standort der Musikbranche. Die Stadt beherbergt unter anderem die Hochschule für Musik sowie das Staatliche Seminar für Musiklehrer. Veranstaltungen wie das internationale Akkordeonfestival ziehen regelmäßig Besucher aus aller Welt an.

## Ausstattung

Besondere Merkmale auf einen Blick:

- Ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3,5-Zimmer-Maisonette
- Baujahr 1991, Lage im 1. und 2. Dachgeschoss
- Sonniger Südbalkon mit Markise
- Helle, extravagante Raumgestaltung
- Einzelgarage
- Abgeschlossener Kellerraum
- Waschplatz im Keller, sowie auch Anschluss im Badezimmer
- Modernisierung 2016/2017

Einzelgarage und Kellerraum:

Diese attraktive Wohnung überzeugt nicht nur durch ihr stilvolles Wohnambiente, sondern auch durch praktische Zusatzmerkmale, die den Alltag komfortabel gestalten. Zur Einheit gehören eine Einzelgarage sowie ein abgeschlossener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände bietet.

Heizung / Warmwasseraufbereitung:

Die Wärme- und Warmwasserversorgung des Mehrfamilienhauses erfolgt über eine Gaszentralheizung und gewährleistet eine zuverlässige und komfortable Versorgung.



#### Fenster:

Die Wohnung ist mit Kunststoff-Isolierfenstern ausgestattet. Das untere Stockwerk verfügt zudem über Rollläden.

#### Bodenbeläge:

1. Dachgeschoss: Die Diele, die Wohnräume sowie der offene Küchenbereich sind mit modernem Laminatboden ausgestattet. Das Gäste-WC verfügt über Fliesenboden, der Essbereich ist mit einem Steinboden versehen.

2. Dachgeschoss: Die Wohnräume sowie der Flur sind mit Laminatboden ausgestattet. Das Badezimmer ist gefliest.

#### Hausmeisterservice:

Ein Hausmeisterservice kümmert sich sowohl um die Pflege der gemeinschaftlichen Innen- als auch der Außenbereiche der Wohnanlage.

#### Gemeinschaftliche Räume:

Für die Hausbewohner stehen gemeinschaftlich ein Trockenraum und einen Waschraum zur Verfügung.

#### Renovierungen und Ausstattungsdetails:

Umfangreiche Renovierung (2016/2017) mit moderner und hochwertiger Ausführung, u. a. :

- Erneuerung der meisten Bodenbeläge
- Einbau einer neuen Einbauküche
- Einbauschränk im Schlafzimmer
- Erneuerung von Bad- und Gäste-WC-Möbeln (Unterschränke und Hochschränke)
- Austausch von Keramik und Armaturen in Bad/Gäste-WC
- Einbau einer Glas- Badewannenfaltwand
- Erneuerung bzw. Aufarbeitung der Heizkörper
- Einbau hochwertiger Fliegengitter
- Ausstattung der Dachfenster mit Verdunklungsrollos
- Austausch sämtlicher Steckdosen und Schalter

#### Darüber hinaus:

- 09/2019: Neuanstrich der Einzelgarage inklusive Garagentor
- 01/2021: Austausch aller Türblätter inkl. sicherer Hauseingangstür und Glastür zum Wohnzimmer
- Schleifen und Streichen aller Innentürzargen
- 03/2022: Sanierung des Dachs der Einzelgarage



## Sonstige Angaben

Kaufpreis: 208.000,00 Euro inklusive Einzelgarage

Wohnfläche: ca. 72,24 m<sup>2</sup>

Etage: 1.+ 2. Dachgeschoss

Baujahr: 1991

Bezug: kurzfristig bzw. nach Vereinbarung

Sonstiges: Maisonette-Wohnung, Balkon, Kellerraum, Einzelgarage

Endenergieverbrauchskennwert: 76 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-184-26

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



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen



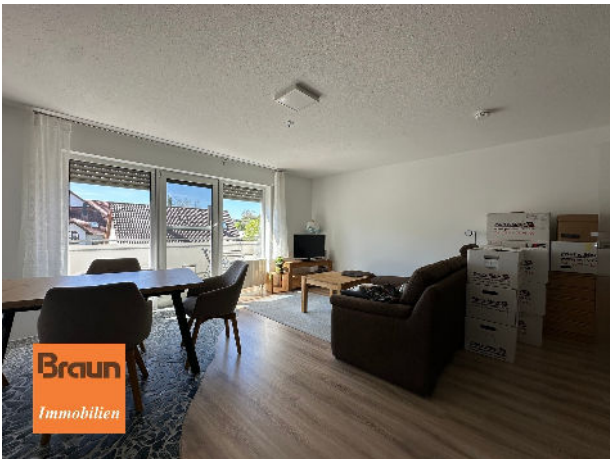
3,5-Zimmer-ETW, Trossingen



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, Diele 1. DG



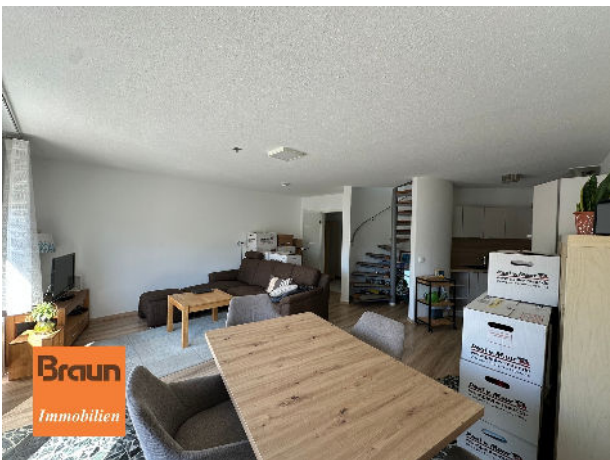
3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, Diele 1. DG



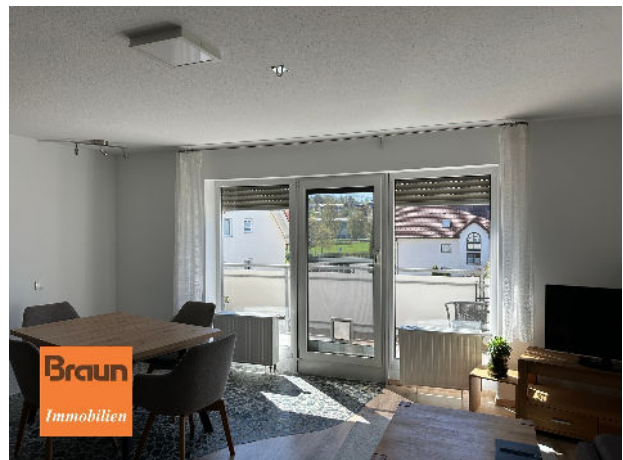
3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, Wohnen\_Essen 1. DG



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, Wohnen\_Essen 1. DG



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, Wohnen\_Essen 1. DG



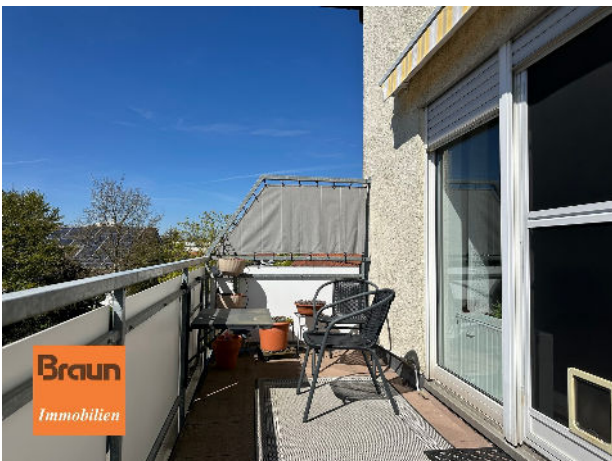
3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, Wohnen\_Essen 1. DG



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, Küche 1. DG



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, Balkon 1. DG



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, Balkon 1. DG



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, Gäste WC 1. DG



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, Flur 2. DG



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, Schlafen 2. DG



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, Schlafen 2. DG



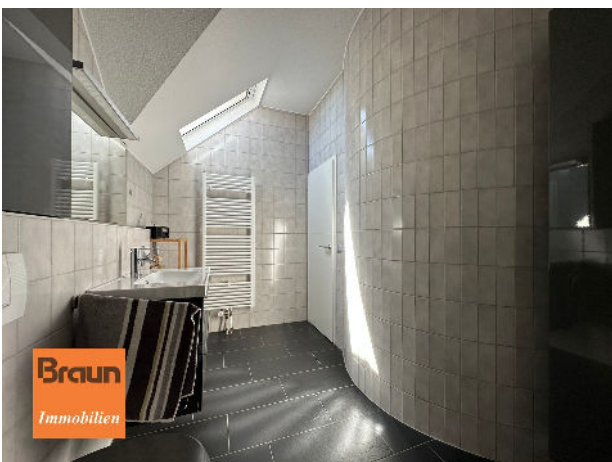
3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, Schlafen 2. DG



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, Bad 2. DG



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, Bad 2. DG



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, Bad 2. DG



3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, Zimmer 2. DG

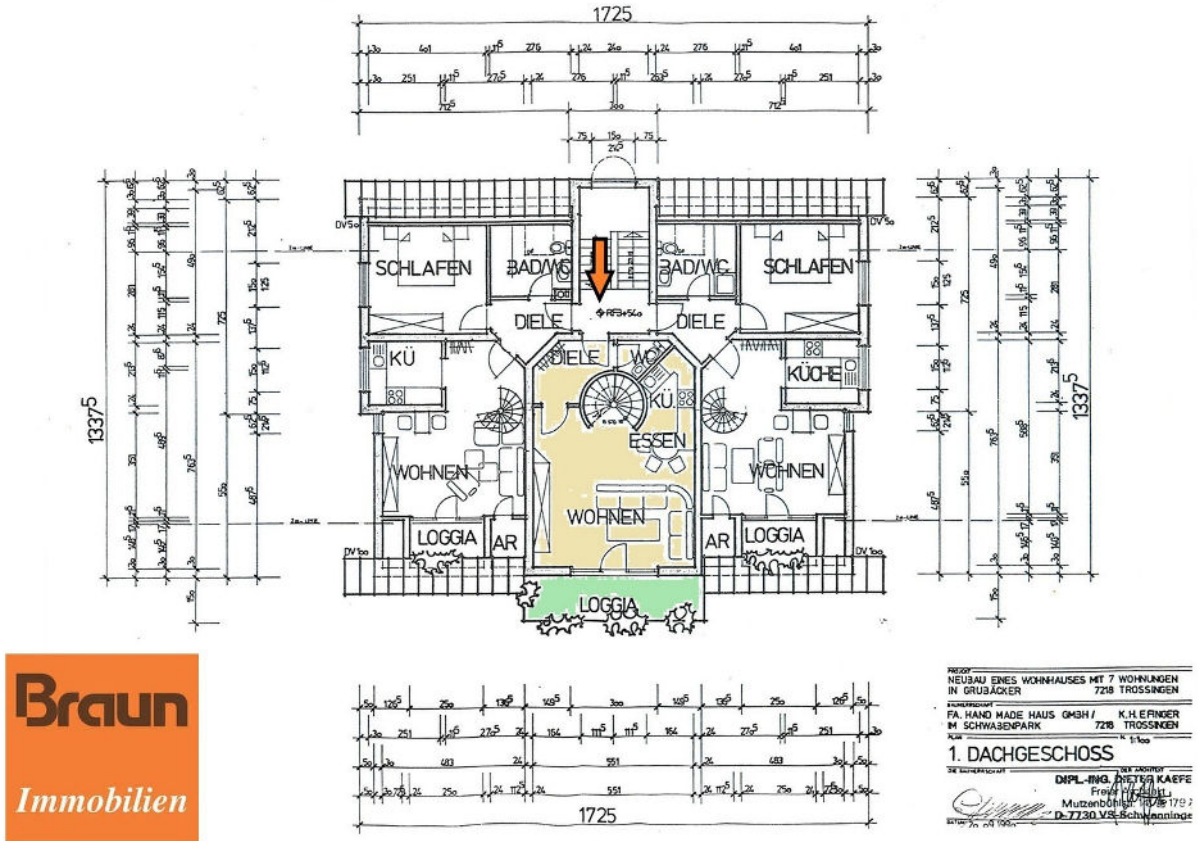


3,5-Zimmer-ETW, Trossingen, Zimmer 2.DG



Bellevue-Auszeichnung-2026

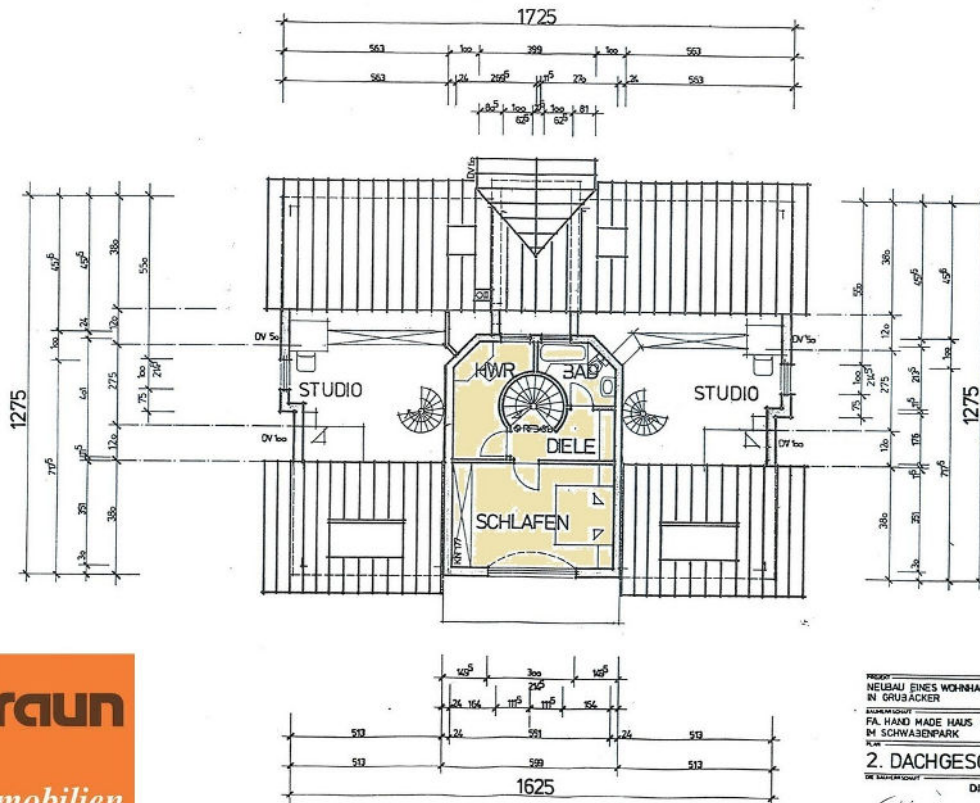
Grundriss



Grundriss 1. DG

# Braun

Immobilien



Projekt: NEUBAU EINES WOHNGHAUSES MIT 7 WOHNUNGEN IN GRUBÄCKER 7218 TROSSINGEN  
Architekt: FA. HAND MADE HAUS GMBH / K.H. EFNÖDER IM SCHWASENPARK 7218 TROSSINGEN  
KUV: 1:100  
**2. DACHGESCHOSS**  
DE KUNSTGEWERBEMUSEUM  
DIPL.-ING. DIETER KAEPEL  
Friedrichshafen  
Mutterstraße 44, D-71737  
Tel. 07143 1950  
D-71730 VS-Schwenningen  
HAUS 3

Grundriss 2. DG

### 1. DG. WOHNUNG 7

|                  |   |   |        |                 |  |
|------------------|---|---|--------|-----------------|--|
| Wohnen / Innen/  |   |   |        |                 |  |
| Kochen           | $\frac{1,41}{2} \times \frac{5,25}{2}$                  | = | 3,68   |                 |  |
|                  | $\frac{1,30 + 0,80}{2} \times 1,00$                     | = | 1,35   |                 |  |
|                  | $\frac{1,90 + 1,10}{2} \times 0,70$                     | = | 1,05   | 31,38 qm        |  |
| WC               | $\frac{0,90 + 1,60}{2} \times 1,10$                     | = |        | 1,32 qm         |  |
| Diele            | $\frac{1,80 + 0,90}{2} \times 1,00$                     | = | 1,35   |                 |  |
|                  | $0,90 \times 1,70$                                      | = | 1,53   |                 |  |
|                  | $1,50 \times 1,30 \times 0,50$                          | = | 0,97   | 3,85 qm         |  |
| Loggia           | $5,90 \times 1,50 \times 0,25$                          | = |        | 2,21 qm         |  |
| 2. DG: Schlafen  | $5,51 \times 3,51$                                      | = |        | 19,34 qm        |  |
| Bad              | $2,70 \times 2,135$                                     | = | 5,76   |                 |  |
|                  | $\frac{1,00}{4} \times 1,00 \times 0,50$                | = | - 0,50 |                 |  |
|                  | $\frac{1,00}{4} \times \frac{(2,23)^2}{4} \times 3,474$ | = | - 1,06 | 4,20 qm         |  |
| Hauswirtschafts- |   |   |        |                 |  |
| raum             | $2,695 \times 4,01$                                     | = | 10,80  |                 |  |
|                  | $\frac{1,00}{4} \times \frac{(2,23)^2}{4} \times 3,474$ | = | - 1,06 |                 |  |
|                  | $\frac{1,30}{4} \times 1,80$                            | = | - 2,34 | 7,40 qm         |  |
| Diele            | $1,76 \times 3,50$                                      | = | 6,16   |                 |  |
|                  | $\frac{2,23 + 1,60}{2} \times 0,75$                     | = | - 1,43 | 4,73 qm         |  |
|                  |   |   |        | 74,48 qm        |  |
|                  | $\frac{3}{100} \times \text{Putz}$                      | = |        | - 2,24 qm       |  |
| <b>WOHNUNG 7</b> |   |   |        | <b>72,24 qm</b> |  |



VS-Schwenningen, den 12.03.1990

.....  
die Bauherrschaft

DIPL.-ING. DIETER KAESER  
Freiarchitekt  
Matrikel-Nr. A 28 1797  
D-7730 VS-Schwenningen  
.....  
der Architekt

### Wohnflächenberechnung



## 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)