

Braun

Immobilien

Stilvolles Einfamilienwohnhaus mit idyllischem Garten in ruhiger Wohnlage von VS-Schwenningen

Objekt: BI-185-26 • 78056 Villingen-Schwenningen
448.000,00 €



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

E-Mail: info@kerstinbraun-immobilien.de • Internet: <http://www.braun-immobilien-vs.de>

Daten im Überblick

ImmoNr	BI-185-26
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Hauffstraße
Hausnummer	8
PLZ	78056
Ort	Villingen-Schwenningen
Wohnfläche	ca. 112 m ²
Nutzfläche	ca. 28 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 580 m ²
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Terrasse	Ja
Baujahr	1929
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	264,41 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	04.05.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1929
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Kaufpreis	448.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.



Beschreibung

Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus vereint stilvollen Wohnkomfort, solide Massivbauweise und eine naturnahe, zugleich stadtnah gelegene Wohnlage auf besondere Weise.

Das im Jahr 1929 errichtete Haus überzeugt mit seinem charaktvollen Stil und seiner prägnanten Architektur, die dem Objekt eine besondere Ausstrahlung verleiht. In Kombination mit einer einladenden, harmonischen und ruhigen Wohnatmosphäre entsteht ein Zuhause mit ausgeprägter Wohlfühlqualität. Die lichtdurchfluteten Wohnräume schaffen zudem ein freundliches Ambiente und unterstreichen den besonderen Charme des Hauses.

Das Haus eignet sich ideal für Familien sowie für alle, die das Leben im Grünen schätzen und dennoch die Nähe zur Stadt nicht missen möchten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 112 m², verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und zudem 2 weiteren ausgebauten und beheizbaren Nebenräumen (mit klarer Raumtrennung - leicht zu verändern) im Dachgeschoss mit ca. 52 m² Grundfläche, präsentiert sich das Haus als funktional und zugleich charmant gestalteter Wohnraum mit viel Potenzial zur individuellen Entfaltung.

Das liebevoll und harmonisch gestaltete Grundstück mit 580 m² vereint ansprechend angelegte Grünflächen, gepflasterte Bereiche sowie zwei naturnahe Teiche und lädt zum Verweilen ein. Das Grundstück hält darüber hinaus zahlreiche Highlights bereit, darunter eine massiv gebaute Außenküche mit praktischem Abstellraum, eine gemütliche Pergola, einen Pavillon sowie ein stilvoll angelegtes Hochbeet und einen Carport.

Die sonnige Südausrichtung sorgt den ganzen Tag über für ein helles, freundliches Ambiente und verleiht dem Garten eine beruhigende, naturnahe Gartenatmosphäre. In Verbindung mit der liebevollen Gestaltung entsteht ein besonderes Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause. Ein geschützter Rückzugsort, der viel Ruhe, Entspannung und Naturverbundenheit bietet.

Raumaufteilung im Überblick

Untergeschoss:

- Vorplatz: Zentraler Erschließungsbereich zu den Kellerräumen.
- Kellerräume: Vier Kellerräume. Bestehend aus einem Kellerraum, einem Heizungsraum, einer Waschküche sowie einem Vorratskeller.

Erdgeschoss

- Windfang: Ein einladender Eingangsbereich mit geschütztem Übergang ins Haus.
- Dielenbereich mit Treppenhauanlage: Zentrales Verbindungselement. Erschließt alle Ebenen



des Hauses, vom Untergeschoss bis Dachgeschoss, miteinander.

- Flurbereich: Praktische Verbindung der Räume im Erdgeschoss.
- Abgeschlossene Küche: Funktional geschnitten und gut nutzbar im Alltag.
- Gäste-WC: Komfortable Ergänzung im Erdgeschoss.
- Helles Esszimmer mit Gartenzugang und Kachelofen - zwei große Sichtfenster zu Ess/- und Wohnbereich, gemütliches Ambiente mit direktem Zugang ins Grüne.
- Behaglicher Wohnbereich mit Erker und Kachelofen; Erker ideal als Lese- oder Kaffeecke.

Obergeschoss:

- Dielenbereich mit Treppenhauanlage: Zentrales Verbindungselement. Erschließt alle Ebenen des Hauses, vom Untergeschoss bis Dachgeschoss, miteinander.
- Flurbereich: Praktische Verbindung der Räume im Obergeschoss.
- Separates WC: Praktisch gelegenes WC auf der Etage.
- Helles Tageslichtbad: Dusch-Badewanne mit integrierter Whirlpool-Funktion sowie Bidet.
- Schlafzimmer: Ruhig gelegenes Zimmer, idealer Rückzugsort.
- Weiteres Zimmer: Flexibel nutzbar als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Dachgeschoss:

- Treppe ins Dachgeschoss: Zugang zum oberen Bereich des Hauses.
- Vorplatz: Zentraler Erschließungsbereich im Dachgeschoss.
- 2 ausgebaute und beheizbare Nebenräume mit klarer Raumtrennung (leicht zu verändern), Grundfläche von ca. 52 m²: Flexibel nutzbar.

Lage

Diese Immobilie befindet sich in sonniger und stadtnaher Wohnlage VS-Schwenningen, nahe dem Schul- und Sportzentrum, nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt und mit kurzen Wegen in die Natur.

Die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind sehr gut. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich mehrere Bushaltestellen. Das Schul- und Sportzentrum Deutenberg, die Gartenschule mit Ihrer Außenstelle Rinelen, Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind nur in wenigen Gehminuten im Stadtzentrum 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. Die Verkehrsverbindungen nach Villingen-Schwenningen sind sehr gut und geradewegs über die Autobahn A 81 Stuttgart-Singen erreichbar.

Ausstattung

Zustand/Gestaltungspotenzial:

Das Einfamilienhaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfertig. Größere Renovierung-/Modernisierungsarbeiten sind derzeit nicht zwingend erforderlich, sodass ein direkter Einzug möglich ist. Dennoch bieten sich im Innen- und Außenbereich verschiedene Möglichkeiten für Modernisierungen und Renovierungen an, um sowohl die Optik als auch die technische Ausstattung auf einen neueren Stand zu bringen. Die solide Bausubstanz schafft hierfür eine sehr gute Grundlage für fachgerechte und nachhaltige Maßnahmen. Lediglich die Gasheizung aus dem Jahr 1991 sollte im Zuge künftiger Modernisierungen erneuert werden.

Insbesondere in den Jahren von 2001 bis 2010 wurde die Immobilie umfassend und mit viel Sorgfalt renoviert und modernisiert. Auch in der Folgezeit wurde das Haus kontinuierlich instand gehalten und gepflegt. Nachfolgend finden Sie eine kurze Übersicht der durchgeführten Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

- Gas-Zentralheizung, ca. 1991
- Elektroinstallation, 2000
- Terrassenausgang mit Stahltreppe, ca. 2000
- Einbauküche, ca. 2001
- Überwiegend: Wasser/Abwasserleitungen, ca. 2000
- Bad, ca. 2001
- Dacheindeckung, 2004
- Fenster, Holzspaltenfenster, Zweifach-Isolierverglasung, ca. 2000 - 2005
- Fliesenboden, Estrich im Keller, ca. 2005
- Bodenbeläge, ca. 2008 - 2010
- Dachgeschoss, Ausbau von 2 beheizbaren Nutz-/Nebenräumen, ca. 2005
- Gestaltung des Oberen Gartens nebst Erstellung Pergola und Carport, ca. 2005
- Drainage und neue Anschluss Kanalisation, ca. 2010
- Fassade Haus Ausbesserung und Anstrich, ca. 2010
- Renovierung Schlafzimmer/Gästezimmer, ca. 2010
- Neue Alu-Fensterläden, ca. 2012
- Einbau Kachelofen, ca. 2013



- Gestaltung des unteren Gartens nebst Außenküche und Pavillon, ca. 2015
- Dachfenster erneuert, ca. 2019
- Terrassentür erneuert mit Rollläden, ca. 2020

Zusätzlich sind im und um das Haus folgende Anschlüsse und Vorbereitungen vorhanden:

- Starkstromanschluss
- Vorbereitung eines Elektroanschlusses am Carport für eine mögliche Wallbox-Nachrüstung
- Strom- und Steckdosenanschlüsse an mehreren Stellen im Außenbereich
- Wasseranschlüsse im oberen und unteren Garten

Die Kombination aus ruhiger Lage, naturnahem Umfeld und gleichzeitig guter Anbindung an die Infrastruktur macht dieses Einfamilienhaus zu einer seltenen Gelegenheit. Hier wohnen Sie idyllisch im Grünen und profitieren dennoch von kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ein Zuhause, das Lebensqualität, Ruhe und Wohnkomfort auf ideale Weise miteinander verbindet.

Sonstige Angaben

Kaufpreis: 448.000,00 Euro

Zimmer: 6

Wohnfläche: insgesamt ca. 112 m² + 2 Nebenräumen im DG mit klarer Raumtrennung (leicht zu verändern), Grundfläche von ca. 52 m²

Grundstücksfläche: 580 m²

Baujahr: ca. 1929

Sonstiges: Carport, Außenküche mit Abstellraum, Pergola, Pavillon 2 Teiche,

Endenergiebedarf: 264,41 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 in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen haben.

Referenznummer: BI-185-26

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

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



Einfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen



Einfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen



Einfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen



Einfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen



Einfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen



Einfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen



Einfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen, Pergola



Einfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen



Einfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen



Einfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen



Einfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen



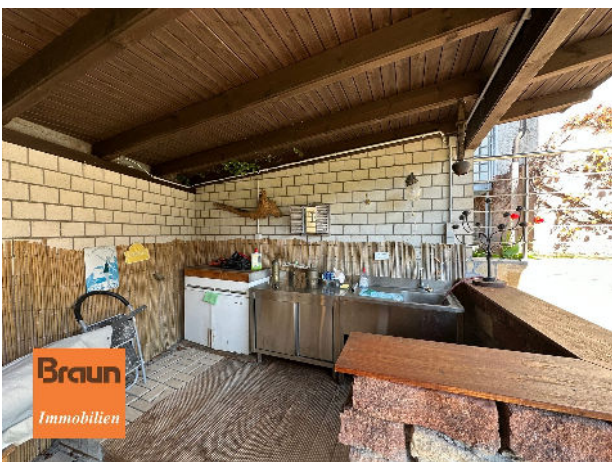
Einfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen



Einfamilienwohnhaus, VS-Schwenningen



Einfamilienwohnhaus, VS-S, Carport



Einfamilienwohnhaus, VS-S, Außenküche



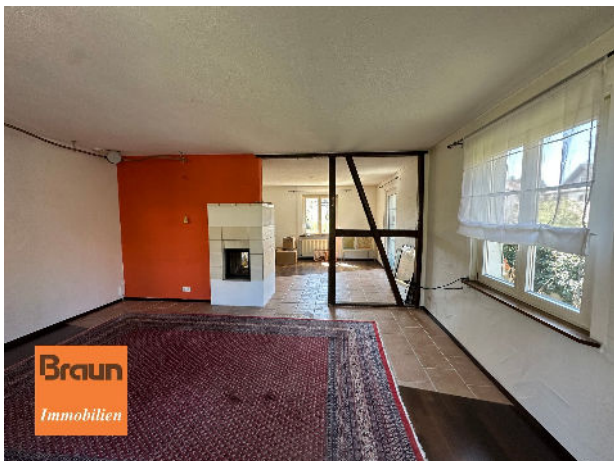
Einfamilienwohnhaus, VS-S, Außenküche



Einfamilienwohnhaus, VS-S, Windfang



Einfamilienwohnhaus, VS-S, Flur



Einfamilienwohnhaus, VS-S, Wohnen



Einfamilienwohnhaus, VS-S, Wohnen



Einfamilienwohnhaus, VS-S, Essen



Einfamilienwohnhaus, VS-S, Küche



Einfamilienwohnhaus, VS-S, Küche



Einfamilienwohnhaus, VS-S, Treppenhaus



Einfamilienwohnhaus, VS-S, Schlafen , OG



Einfamilienwohnhaus, VS-S, Schlafen OG



Einfamilienwohnhaus, VS-S, Zimmer OG



Einfamilienwohnhaus, VS-S, Bad, OG



Einfamilienwohnhaus, VS-S, Bad, OG



Einfamilienwohnhaus, VS-S, WC, OG



Einfamilienwohnhaus, VS-S, Treppenhaus OG



Einfamilienwohnhaus, VS-S, Vorplatz DG



Einfamilienwohnhaus, VS-S, Vorplatz DG



Einfamilienwohnhaus, VS-S, Raum 1 DG

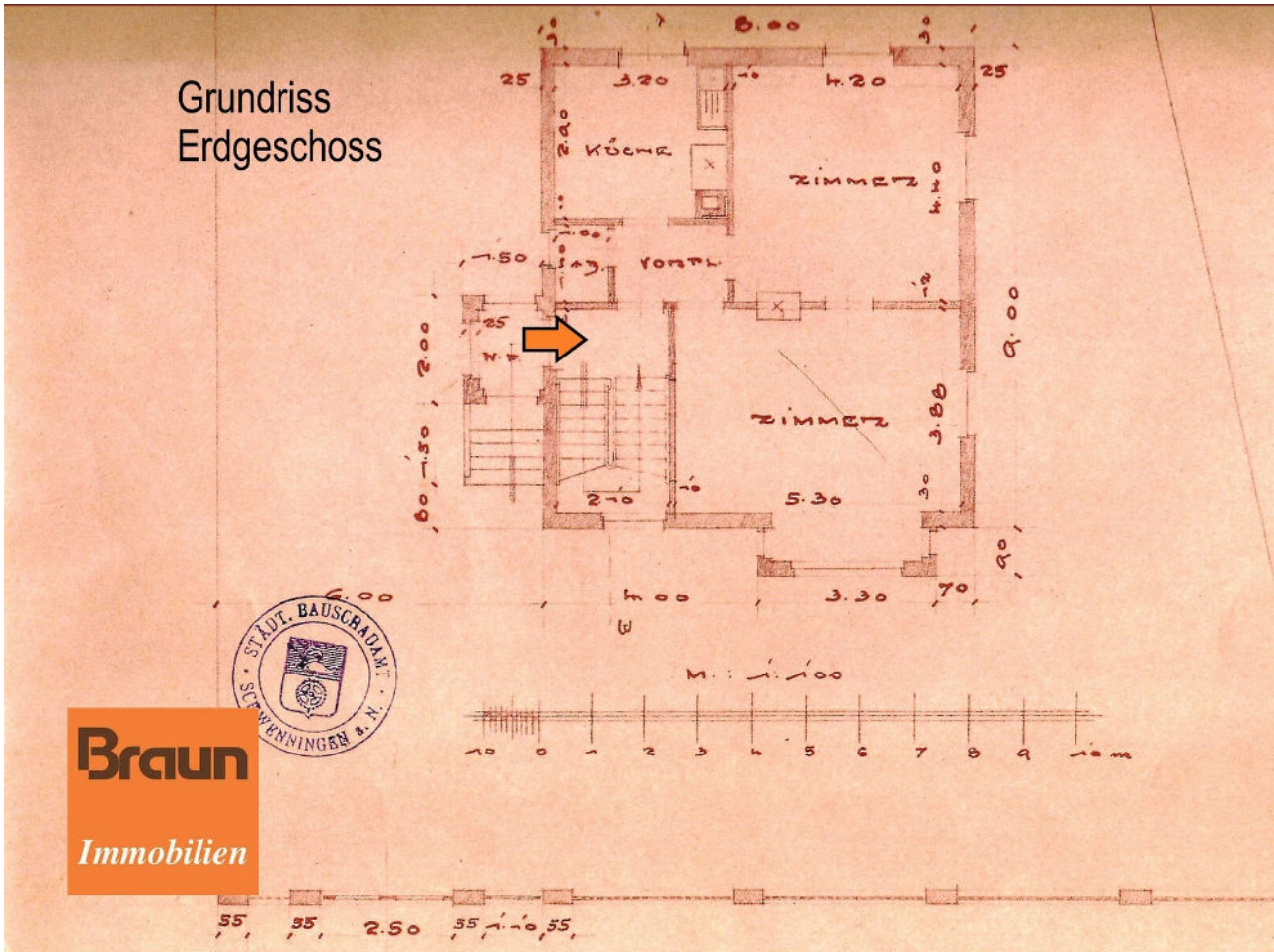


Einfamilienwohnhaus, VS-S, Raum 2 DG



Bellevue-Auszeichnung-2026

Grundriss

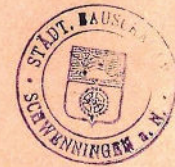
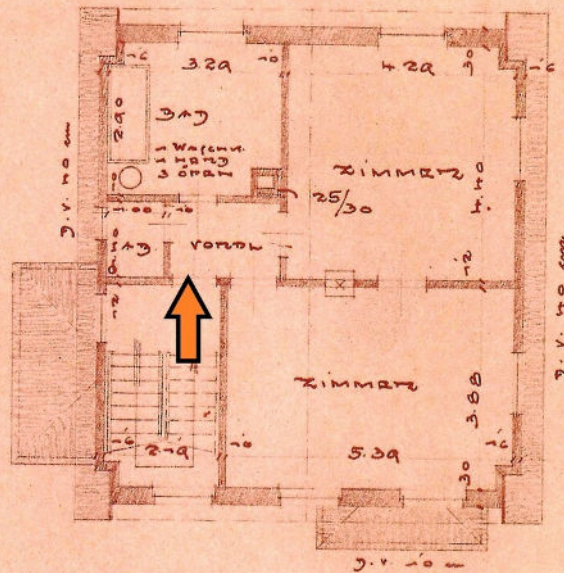


Grundriss_Erdgeschoss

Braun

Immobilien

Grundriss
Obergeschoss



Braun

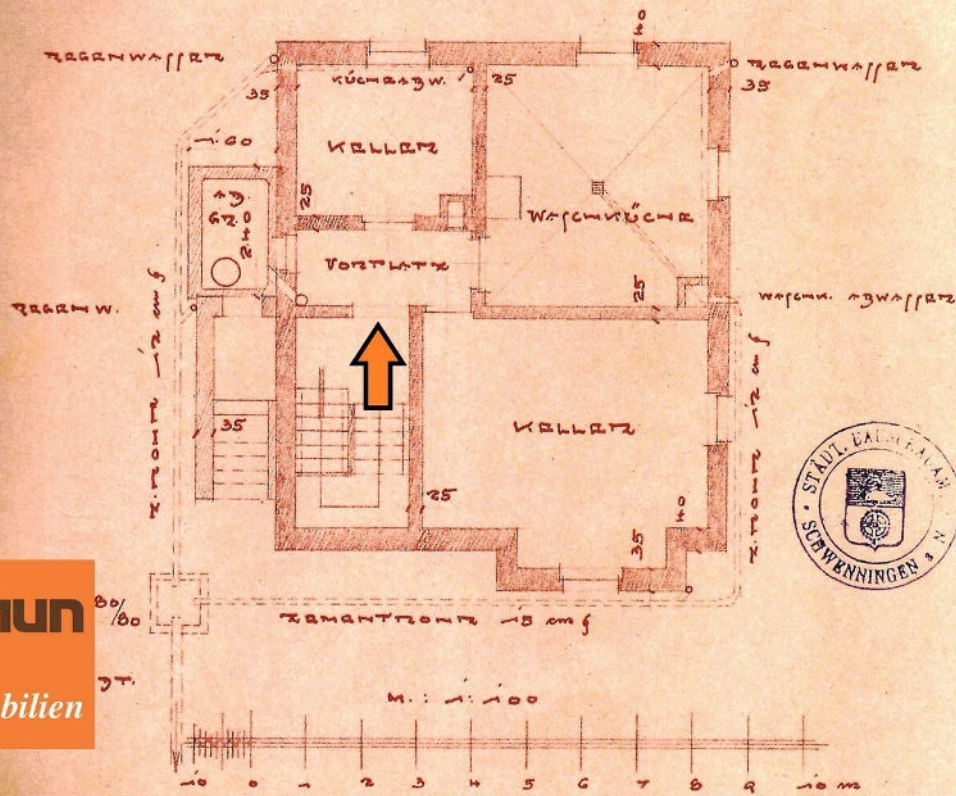
Immobilien

Grundriss_Obergeschoss

Braun

Immobilien

Grundriss Untergeschoss/ Keller



Braun

Immobilien

Grundriss_Untergeschoss



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