

Braun

Immobilien

Braun Immobilien – Steinkirchring 52 – 78056 VS-Schwenningen

E-Mail: info@kerstinbraun-immobilien.de

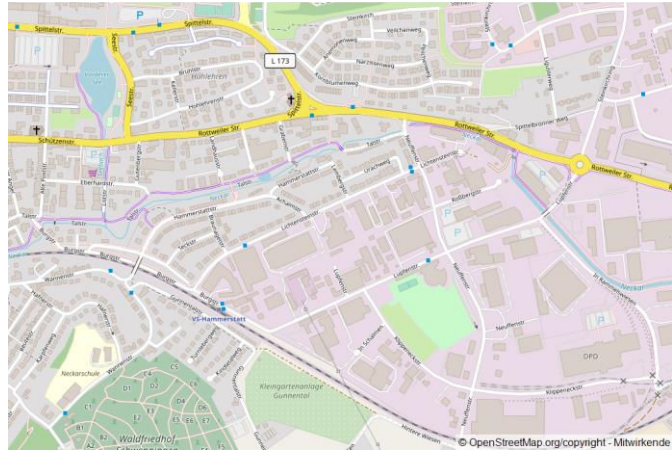
www.braun-immobilien-vs.de

Tel: 07720-973722



Solide Doppelhaushälfte mit Nebengebäude und idyllischem Garten in stadtnaher und ruhiger Wohnlage von VS-Schwenningen

Objektnummer	4-7093
Anschrift	Lichtensteinstraße 61 78056 Villingen- Schwenningen Deutschland
Baujahr	1933
Wohnfläche	108,00 m ²
Zimmeranzahl	6
Kaufpreis	248.000,00 €
Maklercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.



OBJEKTbeschreibung

Grün eingebettet und von der Sonne verwöhnt, erwartet Sie hier eine Doppelhaushälfte in ruhiger und stadtnaher Wohnlage von VS-Schwenningen. Das Grundstück bietet Ihnen mit 397 m² Grundstücksfläche gemütliche Nischen und Räume, um das Leben im Wohnhaus und im Garten so richtig genießen zu können. Hier haben Sie die Verbindung zwischen naturverbundenen und praktischem Wohnen. Freiraum und Lebensqualität für die ganze Familie beginnt hier!

Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 108 m², verteilt auf 3 Etagen und 6 Zimmer, erleben Sie hier ein behagliches und praktisches Raum- und Platzangebot mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Wohnhaus empfängt Sie mit einem Flurbereich nebst Treppenhaus, von welchem Sie geradewegs in einen weiteren kleineren Flurbereich geführt werden. Von hier aus erreichen Sie rechtsseitig das Gäste-WC, geradeaus die Küche sowie linksseitig das Esszimmer. Dieses Zimmer ist zudem mit einem Terrassenausgang ausgestattet, der Ihnen einen bequemen Gang in den Garten bietet.

Das Obergeschoss präsentiert sich mit einem identischen Grundriss wie das Erdgeschoss. Einzige Unterschiede sind, dass auf dieser Etage anstatt der Küche sich das Badezimmer befindet, zudem der Ausgang in den Garten fehlt.

Für weiteres Wohnvergnügen sorgt das ausgebautе Dachgeschoss, das mit zwei weiteren Zimmern ausgestattet ist.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert und bietet mit einem massiven Nebengebäude (Schuppen/Werkstatt) weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten bzw. weiteren Stauffläche. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung des Wohnhauses erfolgt über eine Gas-Zentralheizung (Baujahr 1998).

Fortlaufend wurden in der Vergangenheit liebevoll diverse Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Wohnhauses durchgeführt, insbesondere:

- Einbau Kunststoff-Isolierfenster (Ende der 90 -iger Jahre)
 - Einbau neuer Heizungskessel 1998, Warmwasserspeicher 2023
 - Erneuerung Dacheindeckung mit Biberschwanzziegel (2006)
 - nebst Regenrohre und Verkleidung der Dachgauben mit Blech
 - Außentreppen zum Hauseingang erneuert
 - Neuer Fassadenanstrich
- u.v.m.

Dennoch müssen diverse Renovierungen bzw. Modernisierungen, vornehmlich im Innenbereich vorgenommen werden, um den heutigen Anforderungen an Optik und Technik zu genügen.

Eine Einzelgarage runden dieses charmante Immobilienangebot ab. Ihre Ansprüche an ein praktisches und naturverbundenes Wohnen werden mit diesem Anwesen in jeder Hinsicht erfüllt.

ECKDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Doppelhaushälfte
Baujahr	1933
Wohnfläche (ca.)	108,00 m ²
Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	1
Objektzustand	Gepflegt, Renovierungs-/Modernisierungsbedürftig
Garage	Einzelgarage
Nebengebäude	Massiv (Werkstatt/Schuppen)
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	355,1 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse H
Baujahr lt. Energieausweis	1933
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	09.06.2023
Energieausweis gültig bis	08.06.2033
Energieträger	Gas

LAGEBESCHREIBUNG

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

Die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind sehr gut. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine Bushaltestelle. Das Schul- und Sportzentrum Deutenberg sowie Kindergärten befinden sich in nächster Nähe.

Das Stadtzentrum ist in ca. 15 Minuten (ca. 1,2 Kilometer) fußläufig gut zu erreichen. Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Stadtmitte sowie u. a. fußläufig (ca. 800 m) in mittelbarer Nachbarschaft anzutreffen (Aldi, DM, Friso, Bäckerei) usw.

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 Verkehrsanbindungen nach Villingen-Schwenningen sind sehr gut und geradewegs über die Autobahn A 81 Stuttgart-Singen erreichbar.

AUFTEILUNG

Untergeschoss:

- Kellerabgangstreppe
- Flur
- Keller
- Heizungsraum/Waschraum.

Erdgeschoss:

- Flur 1 nebst Treppenhaus
- Flur 2
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Küche
- Esszimmer mit Gartenterrassenausgang
- Wohnzimmer

Obergeschoss:

- Flur 1 nebst Treppenhaus
- Flur 2
- separates WC mit Tageslicht
- Badezimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2

Dachgeschoss:

- Flur nebst Treppenhaus
- Zimmer 1
- Zimmer 2

Extras:

- Einzelgarage
- Terrassenausgang
- Bad mit Tageslicht
- Nebengebäude in Massivbauweise (Werkstatt/Schuppen)
- Garten
- Vollunterkellerung.

SONSTIGES

Kaufpreis: 248.000,00 €

Zimmer: 6

Wohnfläche: 108 m²

Baujahr: ca.1933

Bezug: kurzfristig bzw. nach Vereinbarung

Sonstiges: Einzelgarage, Terrassenausgang, Nebengebäude in Massivbauweise (Schuppen/Werkstatt), Garten, Vollunterkellerung

Endenergiebedarf: 355,1 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: 4-7093

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.

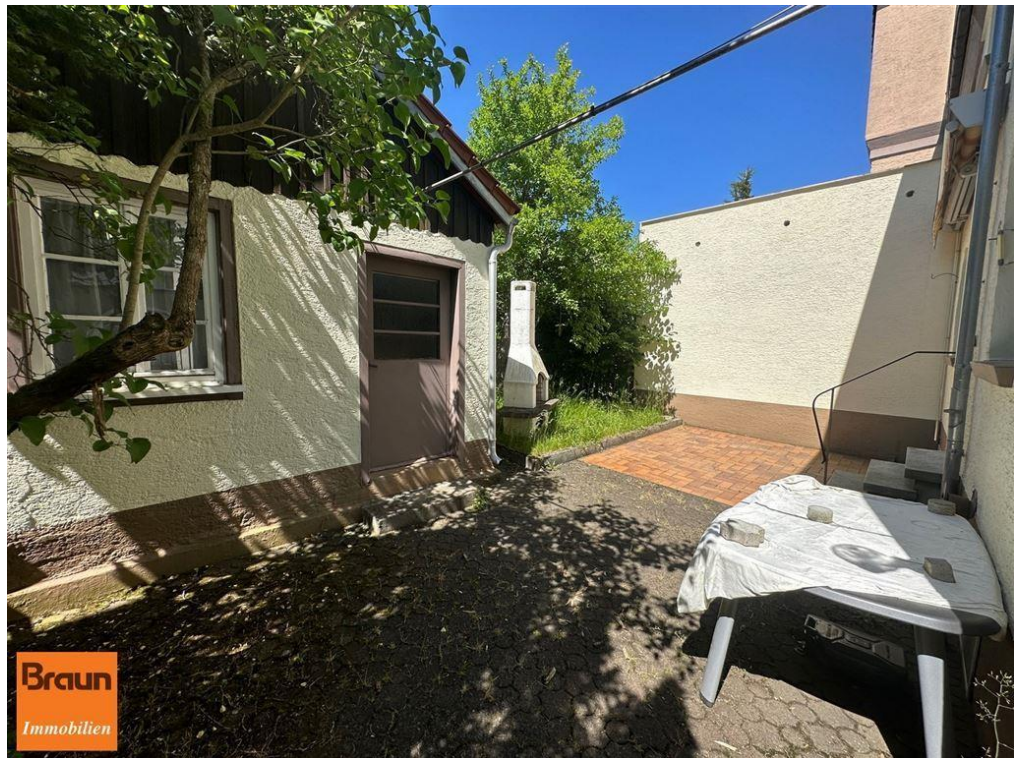
Braun Immobilien natürlich auch auf Facebook und Instagram! Einfach Braun Immobilien in der Suche bei Facebook oder Instagram eingeben und „gefällt mir“ drücken bzw. uns abonnieren. Alle neuen Objekte werden dort gepostet. So bleiben Sie immer auf dem neuesten Stand.

IMPRESSIONEN



DHH in VS-Schwenningen, 4-7093





DHH in VS-Schwenningen, 4-7093





DHH in VS-Schwenningen, 4-7093





DHH in VS-Schwenningen, 4-7093 Eingang EG



DHH in VS-Schwenningen, 4-7093 Essen EG



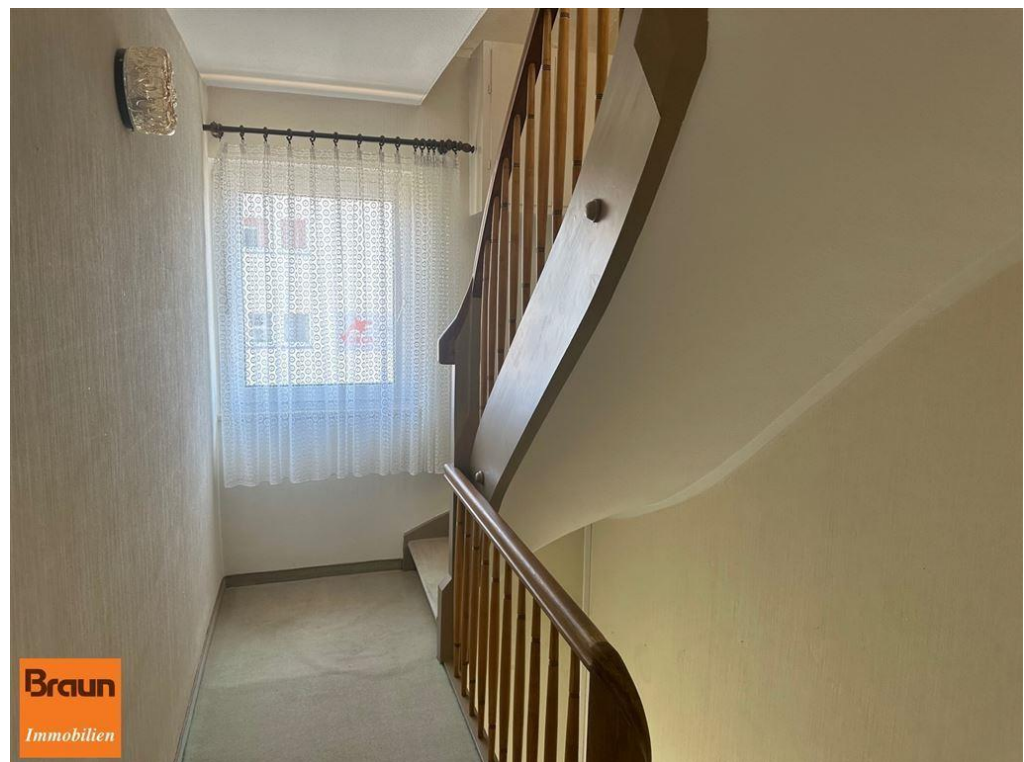
DHH in VS-Schwenningen, 4-7093 Essen EG



DHH in VS-Schwenningen, 4-7093 Wohnen EG



DHH in VS-Schwenningen, 4-7093 Küche EG



DHH in VS-Schwenningen, 4-7093 Treppenhaus OG



DHH in VS-Schwenningen, 4-7093 Zimmer 1 OG



DHH in VS-Schwenningen, 4-7093 Zimmer 2 OG



DHH in VS-Schwenningen, 4-7093 Bad OG



DHH in VS-Schwenningen, 4-7093 Treppenhaus DG



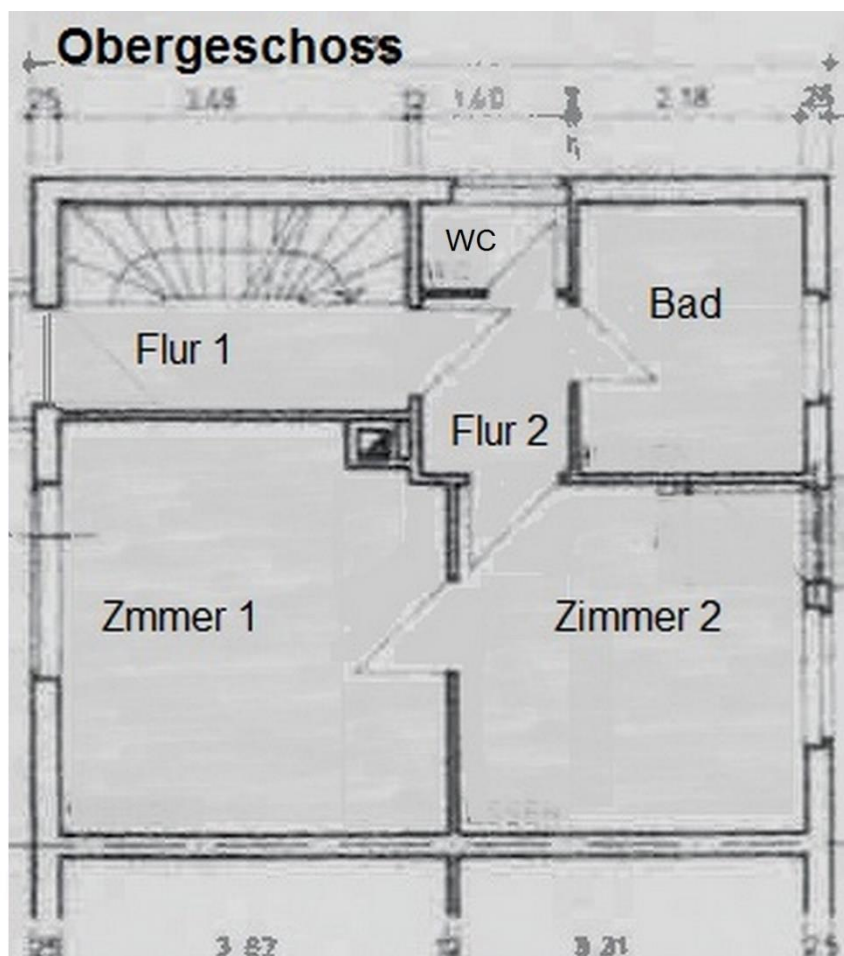
DHH in VS-Schwenningen, 4-7093 Zimmer 1 DG

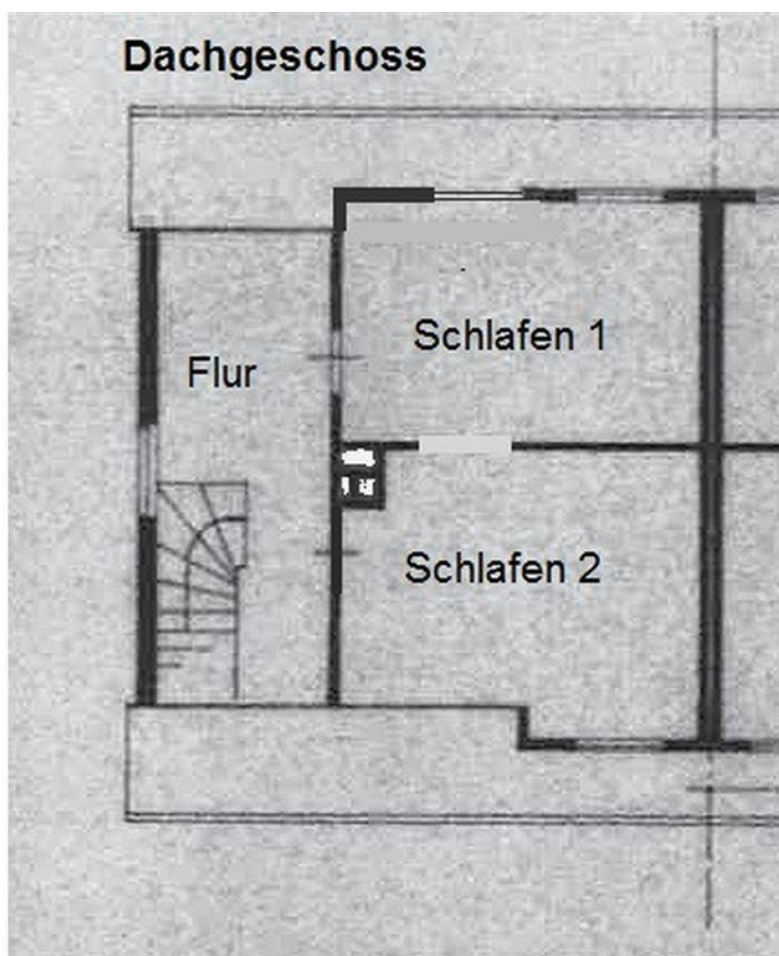


DHH in VS-Schwenningen, 4-7093 Zimmer 2 DG



DHH in VS-Schwenningen, 4-7093 Heizungsraum/Waschraum UG









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