

Braun

Immobilien

Braun Immobilien – Steinkirchring 52 – 78056 VS-Schwenningen

E-Mail: info@kerstinbraun-immobilien.de

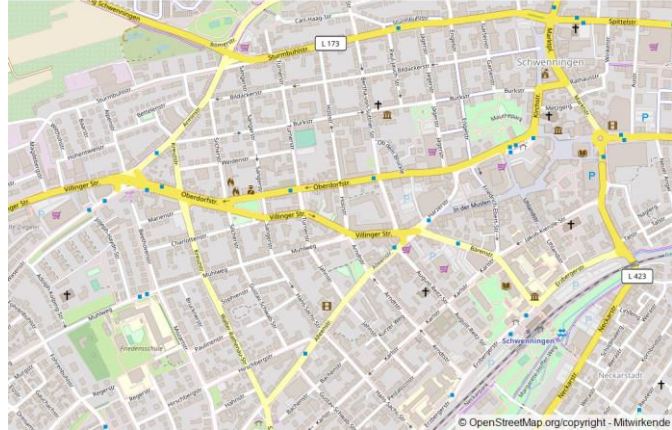
www.braun-immobilien-vs.de

Tel: 07720-973722



**Solides und geräumiges Wohn- und
Geschäftshaus in stadtnaher Lage von VS-
Schwenningen**

Objektnummer	4-7043
Anschrift	Oberdorfstraße 44 78054 Villingen-Schwenningen Deutschland
Baujahr	1895
Grundstück	194,00 m ²
Wohnfläche	ca. 140,00 m ²
Nutzfläche	ca. 97,00 m ²
Zimmeranzahl	5
Kaufpreis	275.000,00 €
Maklercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.



OBJEKTbeschreibung

Markant, an einer gut frequentierten Hauptverkehrs-Straße und in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum von VS-Schwenningen gelegen, befindet sich dieses Wohn- und Geschäftshaus. Viele Möglichkeiten zur freien Entfaltung warten hier auf den zukünftigen Nutzer. Egal ob Sie das großzügige Raumangebot für sich und Ihre Familie nutzen möchten, Wohnen und/oder Arbeiten unter einem Dach kombinieren wollen oder mit Miete und Ertrag rechnen. Mit diesem Raum- und Platzangebot werden Ihre Ansprüche an ein zentral gelegenes und renditeorientiertes Anwesen in jeder Hinsicht erfüllt. Eine ideale Kombination von Wohnen und/oder einer zusätzlichen profitablen Kapitalanlage unter einem Dach zu vereinen.

Das Grundstück mit 194 m² Grundstücksfläche wurde in mehreren Bauabschnitten bebaut bzw. erweitert, verbessert. Baujahr 1895, Ladeneinbau mit Anbau 1957, Aufstockung 1960 (jetzt 3 Vollgeschosse), 1964 zusätzliche Ladenerweiterung als Anbau, 1966 Aufstockung mit Wohnungserweiterung des 1. Abschnitt der Ladenerweiterung.

Mit einer Gewerbeeinheit (ca. 97 m² Nutzfläche) im Erdgeschoss, sowie einer Gesamtwohnfläche von insgesamt ca. 140 m², verteilt auf das 1. Obergeschoss (3,5-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse) und 2. Obergeschoss (2-Zimmer-Wohnung), erleben Sie hier ein großzügiges und nicht alltägliches Raum- und Platzangebot. Zudem ist das Dachgeschoss, derzeit Bühne, für einen eventuellen Ausbau bereits vorbereitet.

Ferner ist das Bestandsgebäude unterkellert.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung des Wohnhauses erfolgt über eine Gaszentralheizung, Baujahr 1996.

Im Jahre 1996 erfolgte eine umfassende Modernisierung der Immobilie. Dabei wurden u. a. die Bäder modernisiert, neue Wasser/Abwasser- und Elektroinstallationen durchgeführt. Überdies können die 3

Einheiten separat erfasst und abgerechnet werden. Fortlaufenden wurden weitere Renovierungen vorgenommen, wie z. B. die Erneuerung des Bodenbelages des Treppenhauses. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahre 2022. An der Außenfassade des Anbaus wurde zum größtenteils eine Wärmedämmung angebracht. Dennoch müssen zukünftig Renovierungen /Modernisierung durchgeführt werden, um den Ansprüchen an Raum und Technik zu genügen.

Eine Einzelgarage, sowie die zusätzliche Abstellmöglichkeit für einen Pkw im Hof bzw. vor der Garage, runden dieses solide Immobilienangebot ab.

ECKDATEN

Objektart	Wohn- /und Geschäftshaus
Kategorie	Doppelhaushälfte
Baujahr	1895
Wohnfläche (ca.)	ca. 140,00 m ²
Nutzfläche (ca.)	ca. 97,00 m ²
Gesamtfläche (ca.)	ca. 237,00 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	194,00 m ²
Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Terrassen	1
Objektzustand	Renovierungsbedürftig
Stellplatzanzahl	2
Garage	Einzelgarage
Freiplatz	Pkw-Außenstellplatz
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	250,9 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse H
Baujahr lt. Energieausweis	1895
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	12.08.2015
Energieausweis gültig bis	12.08.2025
Energieträger	Gas

LAGEBESCHREIBUNG

Markant, an einer gut frequentierten Hauptverkehrs-Straße und in nächster Nähe zum Stadtzentrum von VS-Schwenningen gelegen, befindet sich dieses Wohn- und Geschäftshaus.

Die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind sehr gut. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine Bushaltestelle. Diverse Schulen, Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Angrenzend zur Immobilie befindet ein Hotel. Einkaufsmöglichkeiten sind 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.

AUFTEILUNG

Untergeschoss: diverse Kellerräume

Erdgeschoss: Gewerbeeinheit mit ca. 97 m² Nutzfläche

1. Obergeschoss: 3,5-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse

2. Obergeschoss: 2-Zimmer-Wohnung

Dachgeschoss: Bühne, zum Ausbau vorbereitet

Extras:

- Gewerbeeinheit im EG
- Dachterrasse
- Garage
- Pkw-Außenstellplatz im Hof
- stadtnahe Wohn- und Geschäftslage

SONSTIGES

Kaufpreis: 275.000,00 €

Zimmer: EG: Gewerbeeinheit, 1. OG: 3,5-Zimmer, 2. OG: 2-Zimmer

Nutzfläche: ca. 97 m² (EG)

Wohnfläche: insgesamt ca. 140 m²

Baujahr: 1895/ mit mehreren Bauabschnitten bebaut bzw. erweitert, verbessert

Bezug: kurzfristig bzw. nach Vereinbarung

Sonstiges: Gewerbeeinheit im EG, Dachterrasse, Garage, Pkw-Außenstellplatz im Hof, stadtnahe Wohn- und Geschäftslage

Endenergiebedarf: Wohnen 250,9 kWh/(m²*a)

Endenergieverbrauch: Gewerbe 133,1 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: 4-7043

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



Wohn-und Geschäftshaus, VS-Schwenningen, 4-7043



Wohn-und Geschäftshaus, VS-Schwenningen, 4-7043



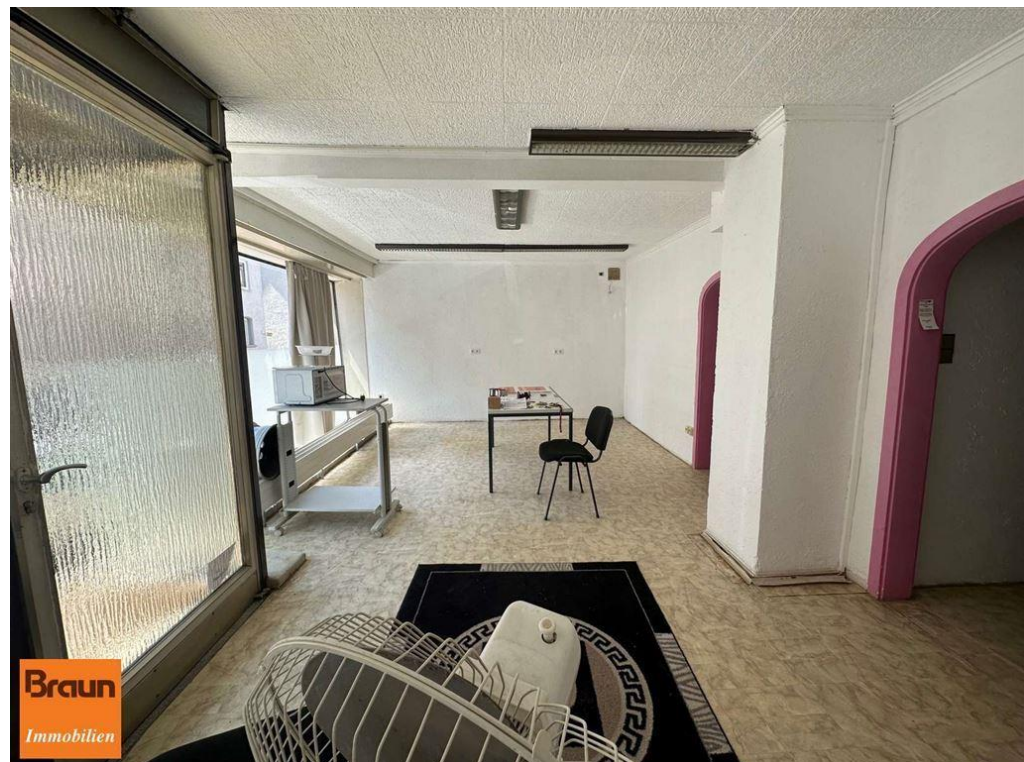
Dachterrasse, 1.OG, 4-7043



Dachterrasse, 1.OG, 4-7043



Gewerbeinheit, EG, 4-7043



Gewerbeinheit, EG, 4-7043



Gewerbeinheit, EG, 4-7043



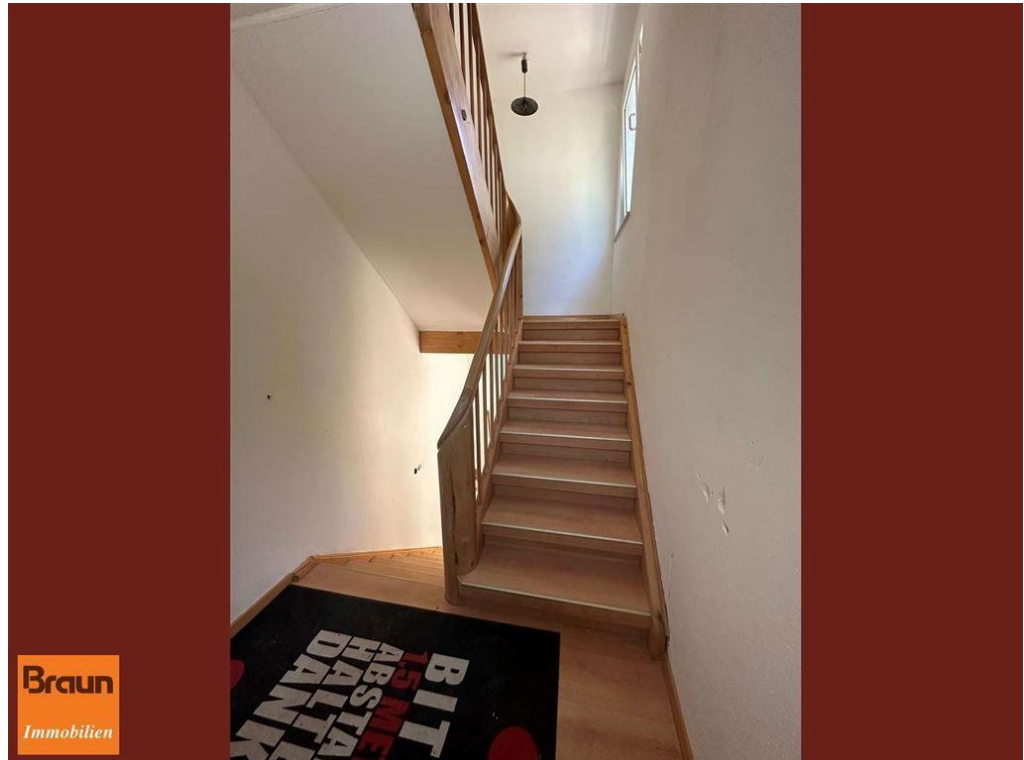
Gewerbeinheit, EG, 4-7043



Gewerbeeinheit, EG, 4-7043



Gewerbeeinheit, EG, 4-7043



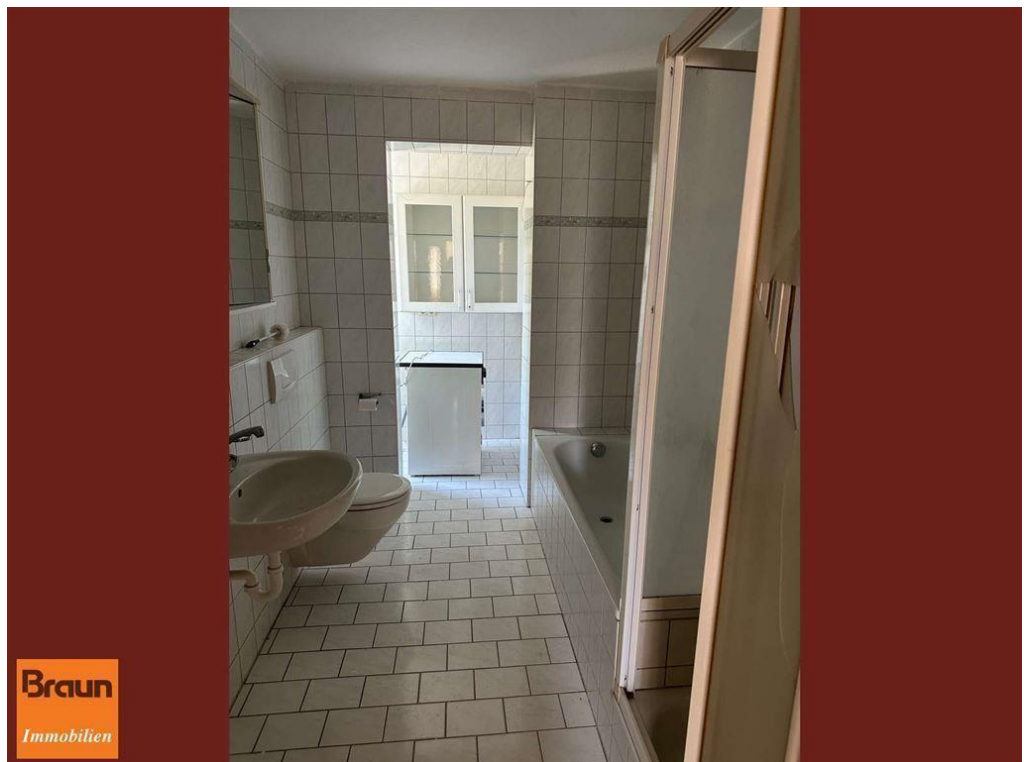
Treppenhaus, 4-7043



3,5-Zi.-Wohnung, 1. OG, Flur, 4-7043



3,5-Zi.-Wohnung, 1. OG, Zimmer 4-7043



3,5-Zi.-Wohnung, 1. OG, Bad, 4-7043



3,5-Zi.-Wohnung, 1. OG, Küche, 4-7043



3,5-Zi.-Wohnung, 1. OG, Essen/Wohnen 4-7043



2-Zi.-Wohnung, 2. OG, Flur, 4-7043



2-Zi.-Wohnung, 2. OG, Küche, 4-7043



2-Zi.-Wohnung, 2. OG, Bad, 4-7043



2-Zi.-Wohnung, 2. OG, Zimmer, 4-7043

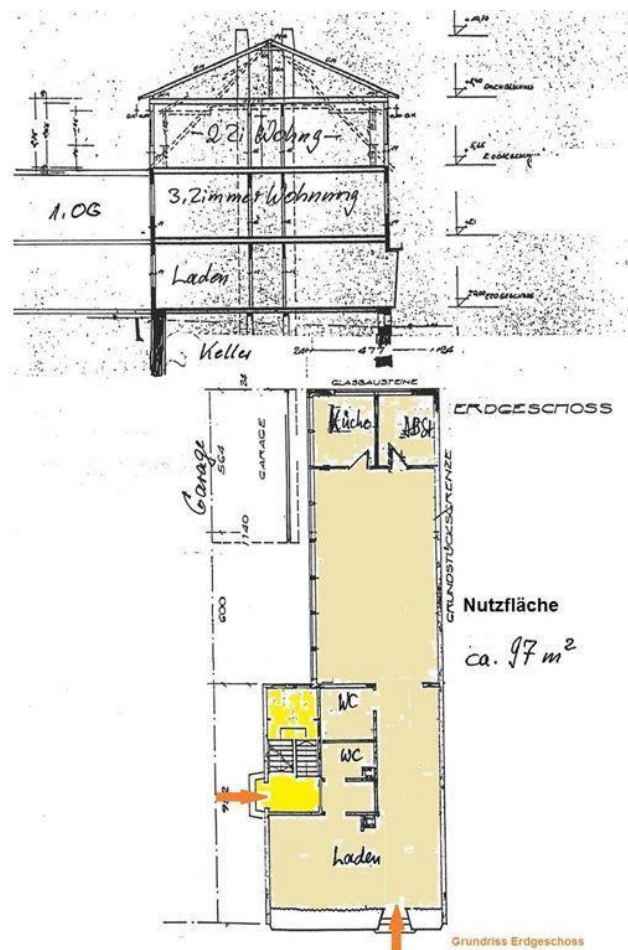


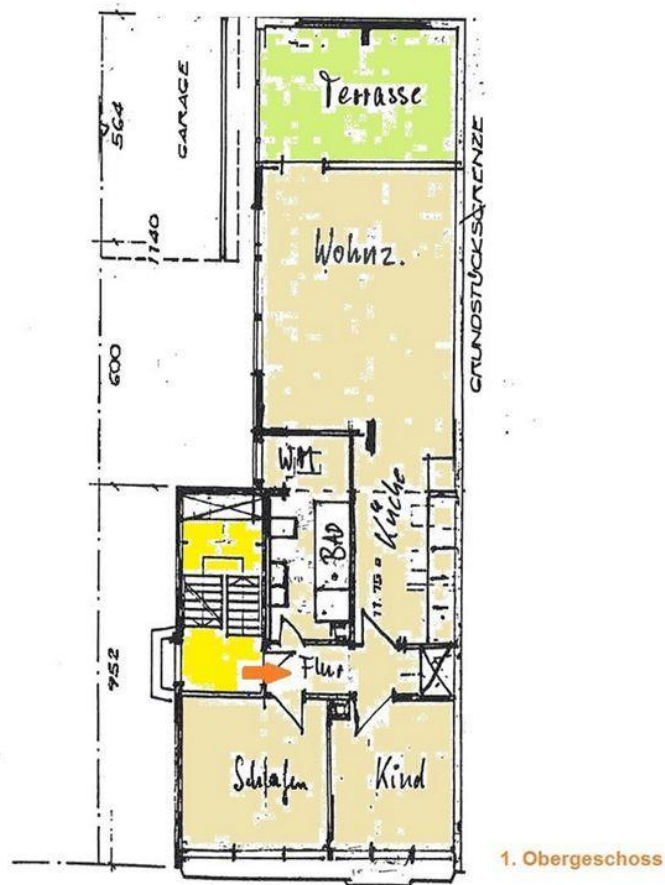
2-Zi.-Wohnung, 2. OG, Zimmer, 4-7043



2-Zi.-Wohnung, 2. OG, DG Bühne, 4-7043

GRUNDRISSSE

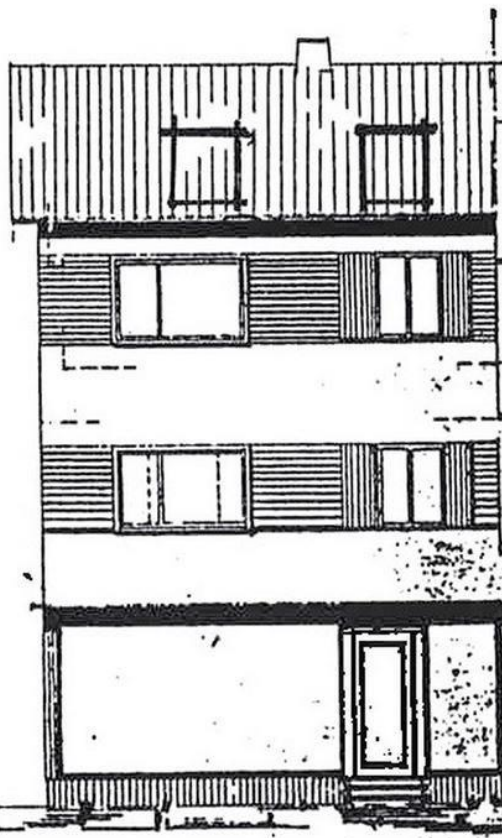






2. Obergeschoss

DG-Ausbau
vorbereitet!





Braun Immobilien
Kerstin Braun
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Dipl. Sachverständige (DIA)
Kaufrau 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