Villingen-Schwenningen / Obereschach

Modern house with granny flat, pool & solar panel system, in a cul-de-sac – approx. 298 m² total area

Property ID: 25060004



PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 243.08 m^2 • ROOMS: 8 • LAND AREA: 732 m^2

Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

At a glance

Property ID	25060004
Living Space	ca. 243.08 m²
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2008
Type of parking	3 x Car port

Purchase Price	895.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 54 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	08.04.2034
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	21.75 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

The property





Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

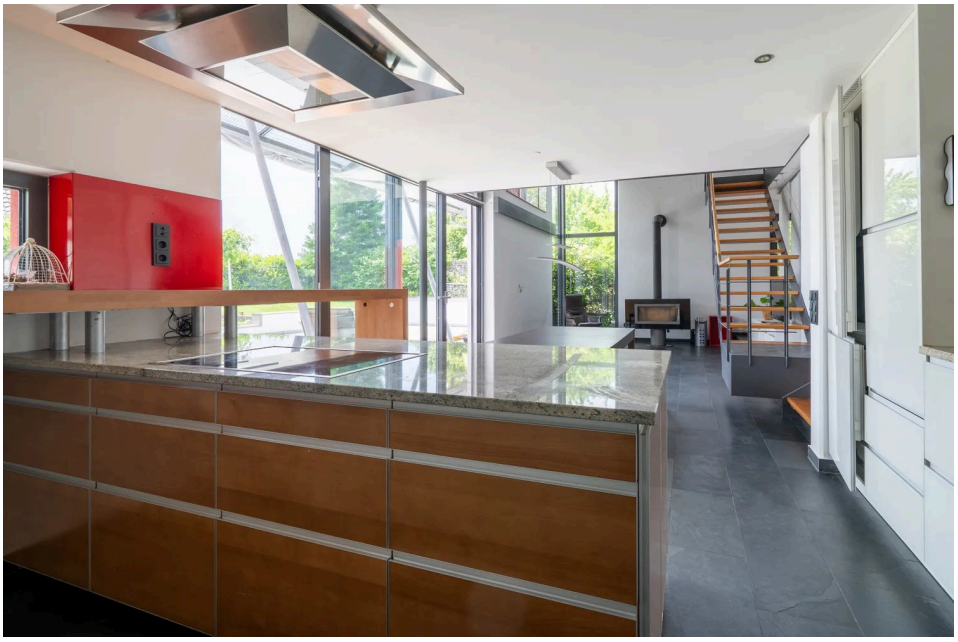
The property





Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

The property





Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

The property

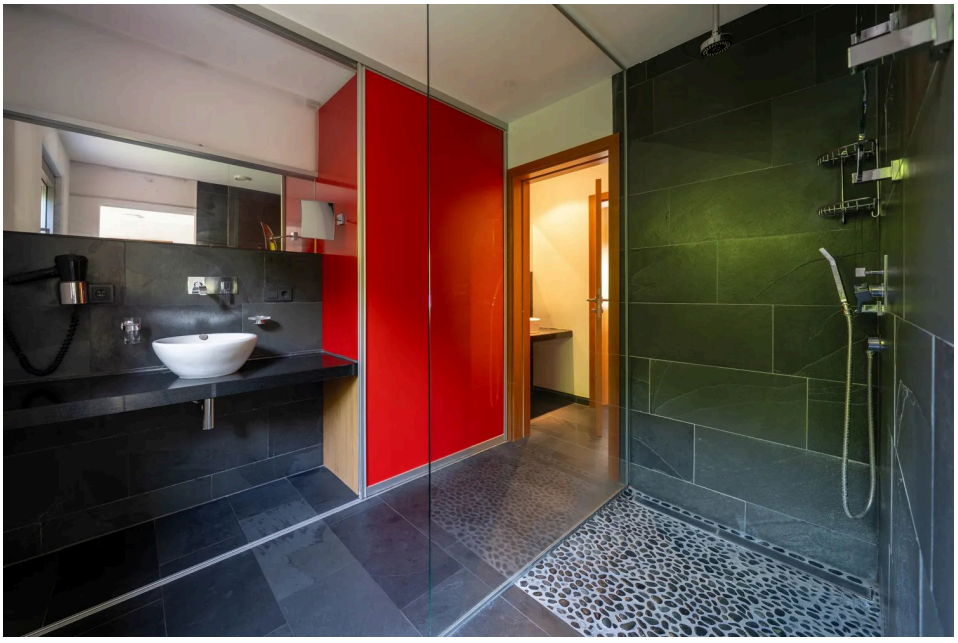




Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

The property

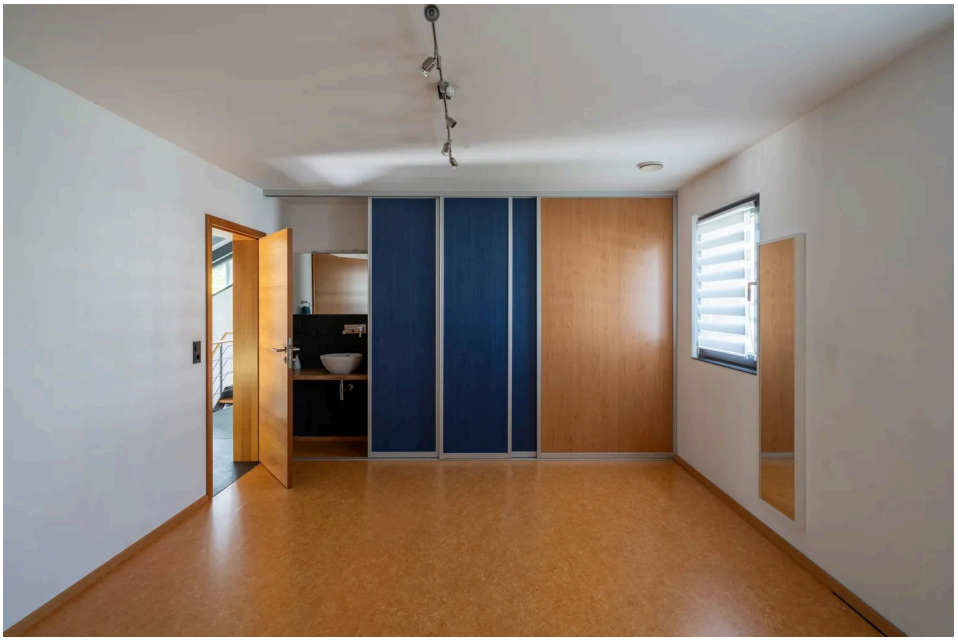




Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

The property





Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

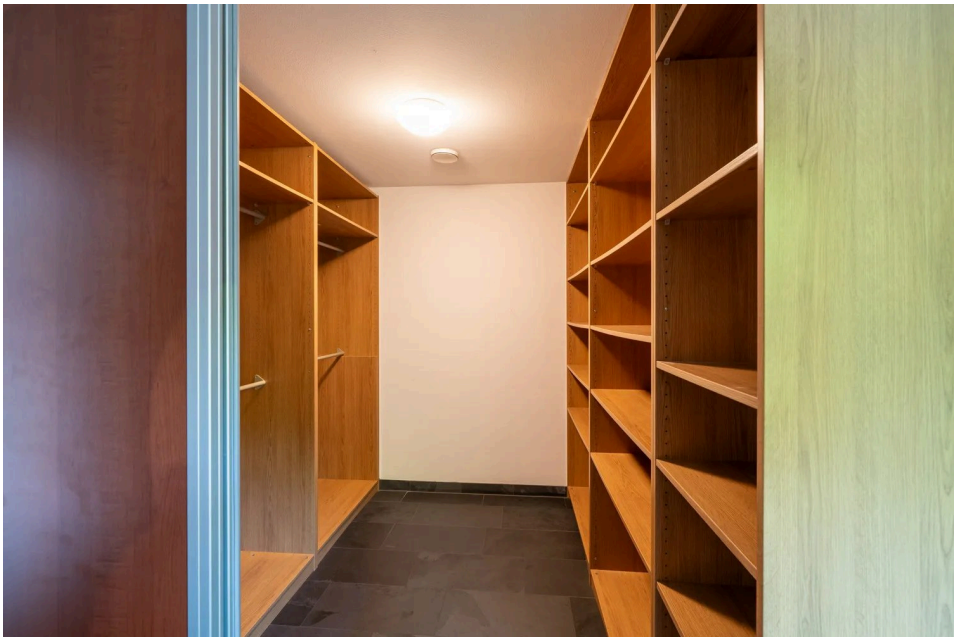
The property





Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

The property





Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

The property





Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

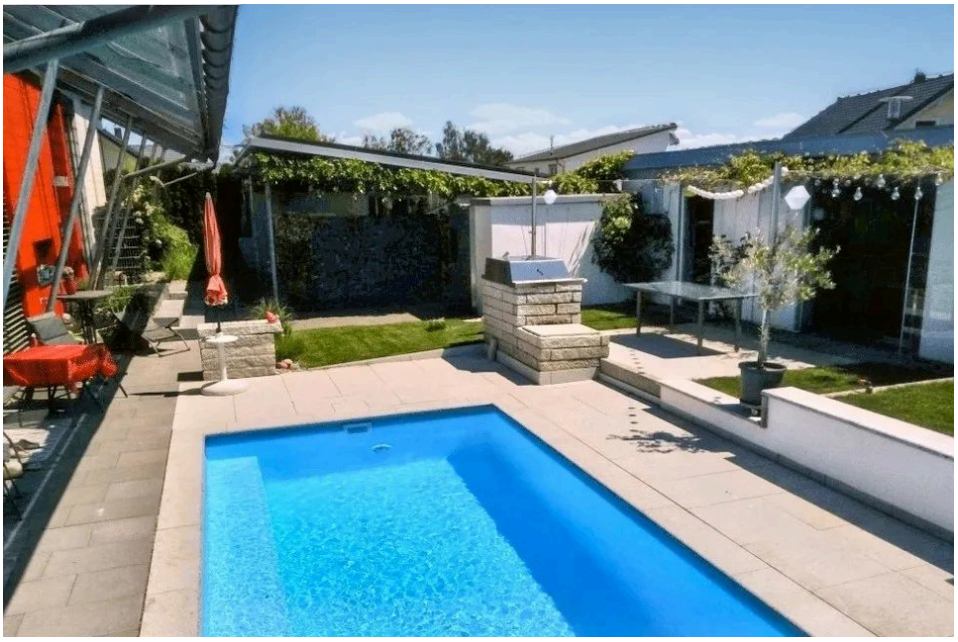
The property





Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

The property





Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

The property





Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

The property





Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

The property





Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

The property





Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

The property

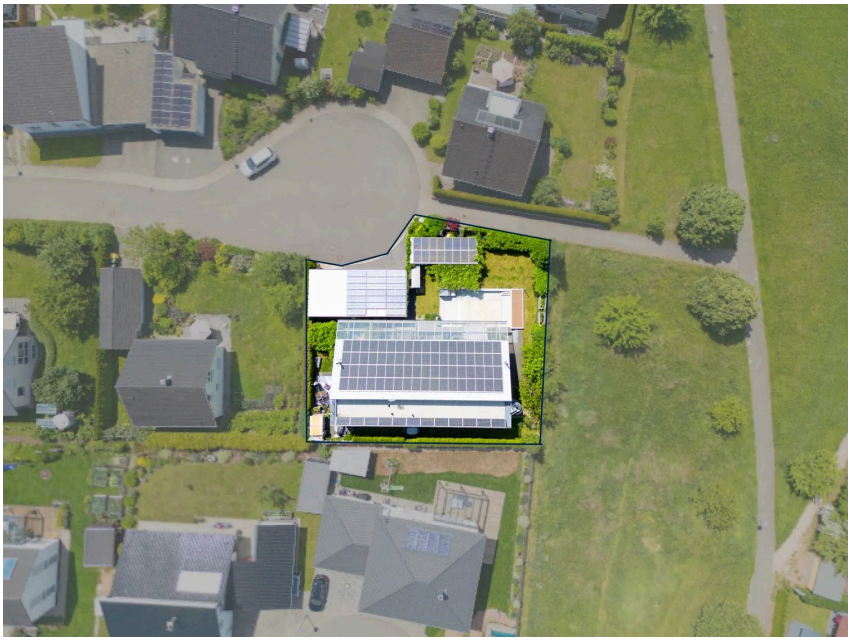




Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

The property





Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

The property





Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

A first impression

This exceptional detached house with an exclusive self-contained apartment, built in 2008, combines sophisticated architecture, high-quality finishes, and energy-efficient living at the highest level. Located in a sought-after cul-de-sac in the Obereschach district of Villingen-Schwenningen, this residential complex offers impressive spaciousness, modern comfort, and versatile usage options. Situated on a sunny plot of approximately 732 m², this detached house with a self-contained apartment spans two floors. The main house offers approximately 200 m² of total living space, part of which (approximately 44 m²) is designated as commercial space – ideal for freelancers or self-employed individuals. The separate, directly adjacent self-contained apartment, with approximately 86 m², can be flexibly used as a rental property or for multi-generational living. The main house features three bedrooms and a study with a dressing room – this area could easily be converted into an additional room. The self-contained apartment features spacious, open-plan living areas and one bedroom, making it ideal for singles or couples. From a structural standpoint, it would be possible to create an opening and combine the living spaces. This offers considerable potential for customizing the property's use. There is also the option of adding a roof terrace on the north side, or even expanding the living space with a loft-style extension offering stunning panoramic views. The entire house impresses with its open-plan design, abundant natural light, expansive windows, and high-quality materials. The architectural design, including a gallery, creates an airy feel in both living units. Each unit has its own wood-burning stove, providing cozy warmth and enhancing the inviting atmosphere. The outdoor area is also meticulously landscaped – a heated pool, a well-maintained garden, and a garden house with an additional wood-burning stove blend harmoniously into the overall picture. This exceptionally well-maintained house boasts a sophisticated energy concept. A heat pump provides domestic hot water and underfloor heating, while a central ventilation system optimizes indoor air quality. Combined with the robust construction of precast reinforced concrete elements filled with concrete, external insulation, and triple-glazed windows, this property offers exceptional energy efficiency. This is further enhanced by an above-average-sized photovoltaic system on the roofs of the main building and outbuildings. The quiet cul-de-sac location ensures a high degree of privacy. A carport with three parking spaces and an attached storage room with a roller door provide dry storage for your vehicles and other equipment. This property is ideal for discerning buyers seeking something special – whether as a prestigious home with a home office solution, a multi-generational residence, or with a focus on energy independence and sustainable returns through the photovoltaic system or the rental of the separate apartment. We would be pleased to provide you with more details and arrange a viewing appointment. Your VON POLL REAL ESTATE Team – we look forward to hearing from you.

Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Details of amenities

* Baujahr Fertigstellung 2008
* Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
* Energieeffizient Wohnen und Arbeiten/Home Office
* Energieeffizienzklasse A+
* Massivbauweise (mit Beton verfüllte Stahlbetonfertigelementen mit Außenisolierung)
* Viele Fensterflächen, 3-fach-Isolierglas
* Hochwertige Böden (überwiegend Schiefer)
* Wärmepumpe für die Brauchwassererwärmung und Fußbodenheizung
* Zentral kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, mit Erdwärmetauscher zur Vorheizung der Außenluft
* Sehr große PV-Anlage (ca. 30 kWp), Restlaufzeit Einspeisevertrag rd. 3 Jahre, Nettoertrag in Höhe von rd. 1.000 € mtl.
* Kaminofen im Wohnbereich
* Ruheoase im schön angelegten Garten
* Beheizter Pool
* Garten-/Partyhaus mit Kaminofen
* Gerätehaus (Nutzfläche ca. 10 m²)
* Separater Zugang zur Einliegerwohnung
* ELW aktuell vermietet; Warmmiete 1.010,-- € mtl. (davon 730,-- € Kaltmiete Wohnung + 40,-- € Carport)
* Haupthaus bezugsfrei
* Carport für 3 Pkw
* Lagerschuppen mit Rolltor
* Regenwassernutzung mittels hauseigener Zisterne für die WC-Spülung und den (wahlweise abschaltbaren) Waschmaschinenbetrieb sowie die Gartenbewässerung
* und vieles mehr...

Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch das Haus, für einen weiteren ersten Eindruck.

Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

All about the location

Obereschach ist ein idyllischer Ortsteil von Villingen-Schwenningen und liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Schwarzwalds. Die naturnahe Lage kombiniert mit einer sehr guten Anbindung an die Kernstadt Villingen macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

Der Ort zeichnet sich durch seinen dörflichen Charme, eine intakte Nachbarschaft und ein aktives Vereinsleben aus. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen in die Stadt. Die historische Innenstadt von Villingen mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und medizinischen Einrichtungen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Auch für Pendler ist Obereschach eine interessante Wahl: Über die Bundesstraße B33 und die nahegelegene A81 ist eine schnelle Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsstandorte wie Rottweil, Donaueschingen oder Freiburg gegeben.

Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt vor Ort, weiterführende Schulen sind in Villingen zahlreich vorhanden. Umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern bietet Obereschach zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von ausgedehnten Spaziergängen bis hin zu sportlichen Aktivitäten.

Insgesamt bietet Obereschach ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit hohem Erholungswert – bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit aller urbanen Infrastrukturen.

Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 21.75 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nadja Kiefer

Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen
Tel.: +49 7721 - 99 79 940
E-Mail: villingen.schwenningen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com