Villingen-Schwenningen / Obereschach

Casa moderna con apartamento anexo, piscina y sistema de paneles solares, en una calle sin salida – aprox. 298 m² de superficie total

Número de propiedad: 25060004



PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 243.08 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 732 m²

Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

De un vistazo

Número de propiedad	25060004
Superficie habitable	ca. 243.08 m²
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	2008
Tipo de aparcamiento	3 x Puerto de coches

Precio de compra	895.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 54 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	08.04.2034
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	21.75 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2008

Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propiedad





Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

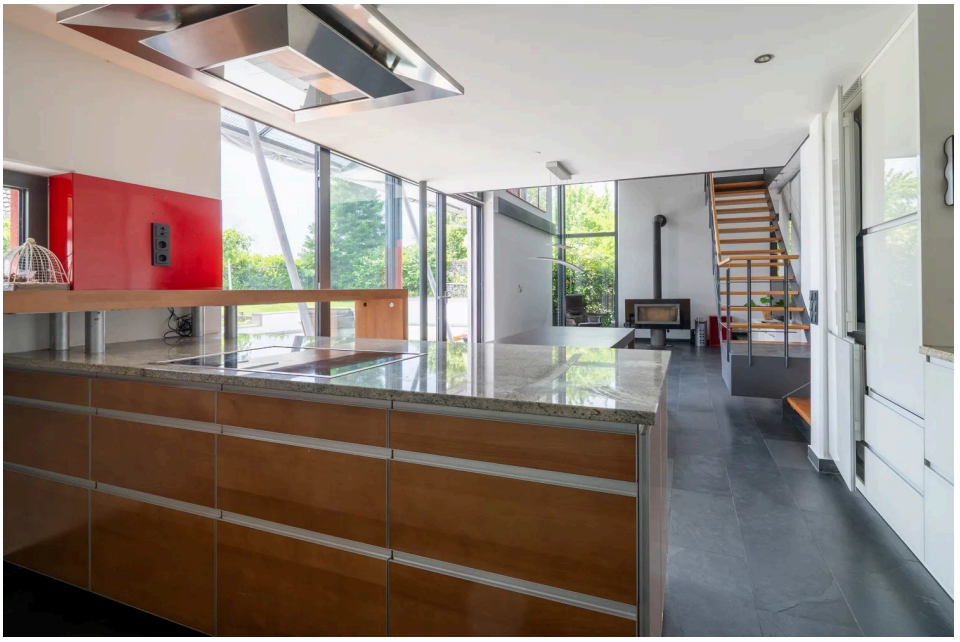
La propiedad





Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propiedad





Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propiedad

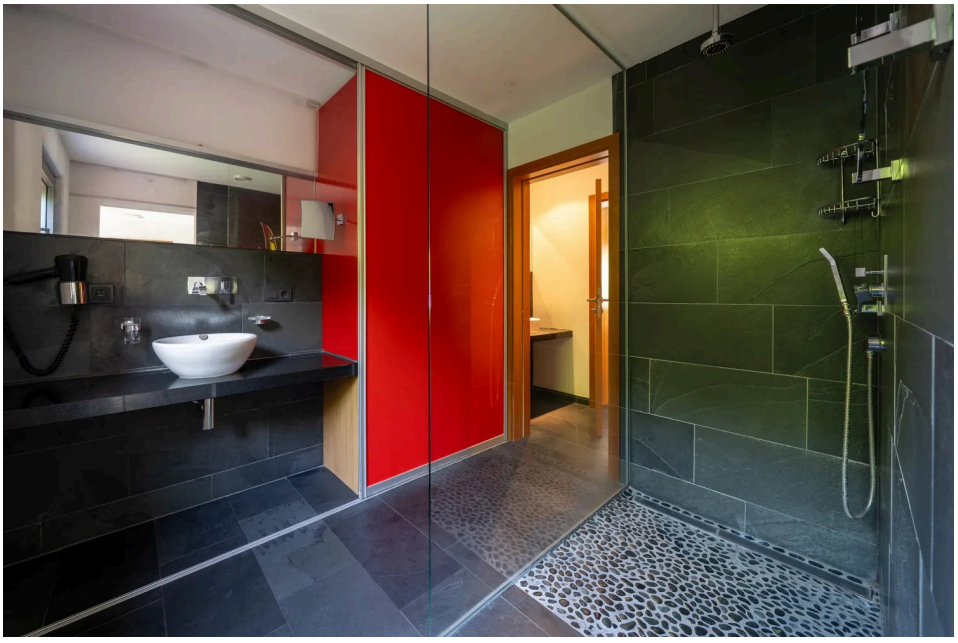




Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propiedad

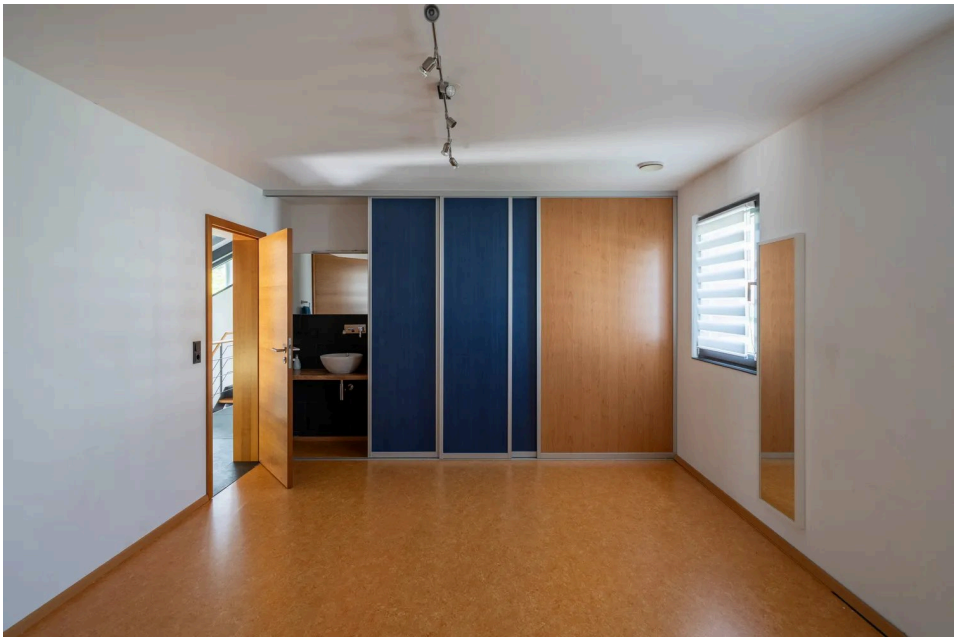




Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propiedad





Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

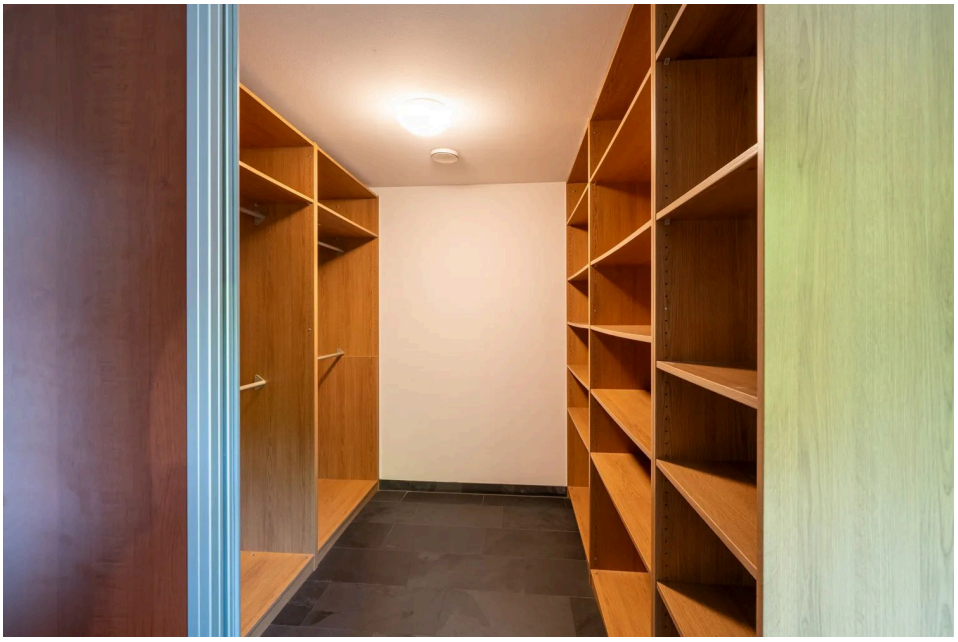
La propiedad





Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propiedad





Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propiedad





Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

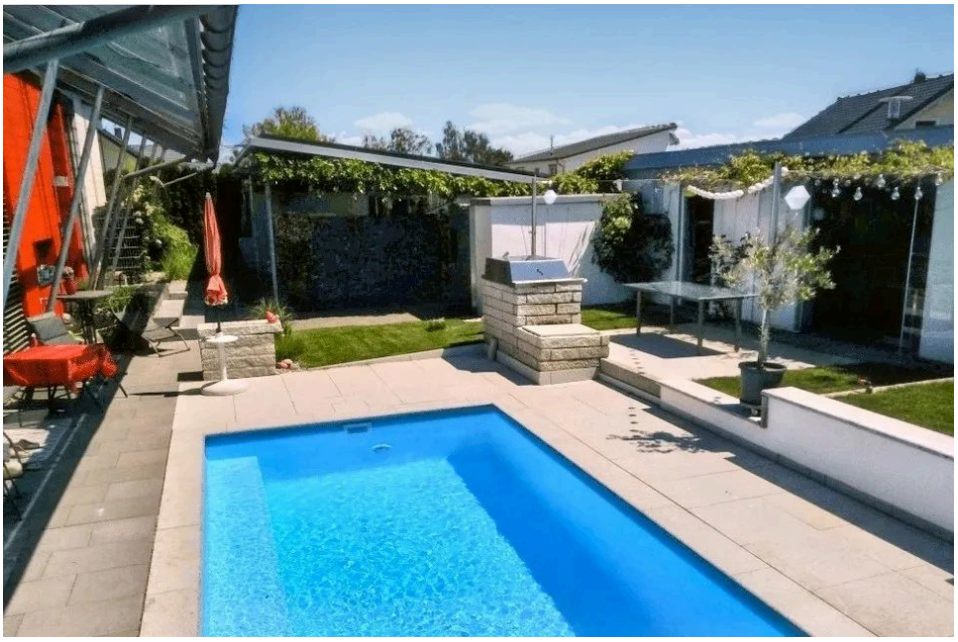
La propiedad





Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propiedad





Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propiedad





Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propiedad





Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propiedad





Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propiedad





Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propiedad

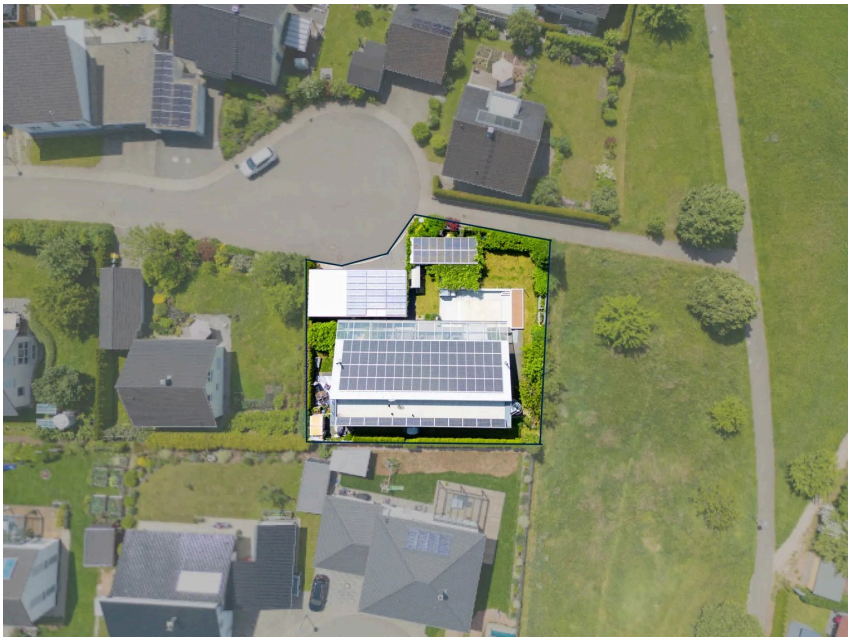




Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propiedad





Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propiedad





Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Una primera impresión

Esta excepcional casa unifamiliar con un exclusivo apartamento independiente, construida en 2008, combina una arquitectura sofisticada, acabados de alta calidad y una vida energéticamente eficiente al más alto nivel. Ubicado en una cotizada calle sin salida en el distrito de Obereschach, en Villingen-Schwenningen, este complejo residencial ofrece una amplitud impresionante, un confort moderno y múltiples opciones de uso. Situada en una soleada parcela de aproximadamente 732 m², esta casa unifamiliar con apartamento independiente se distribuye en dos plantas. La casa principal ofrece aproximadamente 200 m² de superficie habitable total, parte de los cuales (aproximadamente 44 m²) se destinan a locales comerciales, ideal para autónomos. El apartamento independiente contiguo, de aproximadamente 86 m², se puede utilizar flexiblemente como vivienda de alquiler o para la convivencia multigeneracional. La casa principal cuenta con tres dormitorios y un estudio con vestidor; esta zona podría convertirse fácilmente en una habitación adicional. El apartamento independiente cuenta con espaciosas salas de estar diáfanas y un dormitorio, lo que lo hace ideal para personas solas o parejas. Desde el punto de vista estructural, es posible crear una abertura y combinar los espacios habitables. Esto ofrece un gran potencial para personalizar el uso de la propiedad. También existe la opción de añadir una terraza en la azotea en el lado norte, o incluso ampliar la sala de estar con una extensión tipo loft que ofrece impresionantes vistas panorámicas. Toda la casa impresiona por su diseño diáfano, abundante luz natural, amplios ventanales y materiales de alta calidad. El diseño arquitectónico, que incluye una galería, crea una sensación de amplitud en ambas unidades habitables. Cada unidad cuenta con su propia estufa de leña, que proporciona una calidez acogedora y realza el ambiente acogedor. La zona exterior también está meticulosamente diseñada: una piscina climatizada, un jardín bien cuidado y una caseta de jardín con una estufa de leña adicional se integran armoniosamente en el conjunto. Esta casa, excepcionalmente bien mantenida, presume de un sofisticado concepto energético. Una bomba de calor proporciona agua caliente sanitaria y calefacción por suelo radiante, mientras que un sistema de ventilación central optimiza la calidad del aire interior. Combinada con la robusta construcción de elementos prefabricados de hormigón armado rellenos de hormigón, aislamiento exterior y ventanas de triple acristalamiento, esta propiedad ofrece una eficiencia energética excepcional. Esto se ve reforzado por un sistema fotovoltaico de tamaño superior a la media en los tejados del edificio principal y las dependencias. Su tranquila ubicación en una calle sin salida garantiza un alto grado de privacidad. Una cochera con tres plazas de aparcamiento y un trastero adjunto con puerta enrollable ofrecen espacio seco para guardar sus vehículos y otros equipos. Esta propiedad es ideal para compradores exigentes que buscan algo especial, ya sea una vivienda prestigiosa con una solución de oficina en casa, una residencia multigeneracional o que prioricen la independencia energética y la rentabilidad sostenible mediante el sistema fotovoltaico o el alquiler de un apartamento

independiente. Estaremos encantados de proporcionarle más información y concertar una visita. Su equipo de VON POLL REAL ESTATE: esperamos su llamada.

Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Detalles de los servicios

* 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.

Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nadja Kiefer

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com