Villingen-Schwenningen / Obereschach

Maison moderne avec studio indépendant, piscine et panneaux solaires, située dans une impasse – surface totale d'environ 298 m²

CODE DU BIEN: 25060004



PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 243.08 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 732 m²

CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25060004
Surface habitable	ca. 243.08 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2008
Place de stationnement	3 x Abri de voitures

Prix d'achat	895.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 54 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétiquew valable jusqu'au	08.04.2034
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	21.75 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propriété





CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

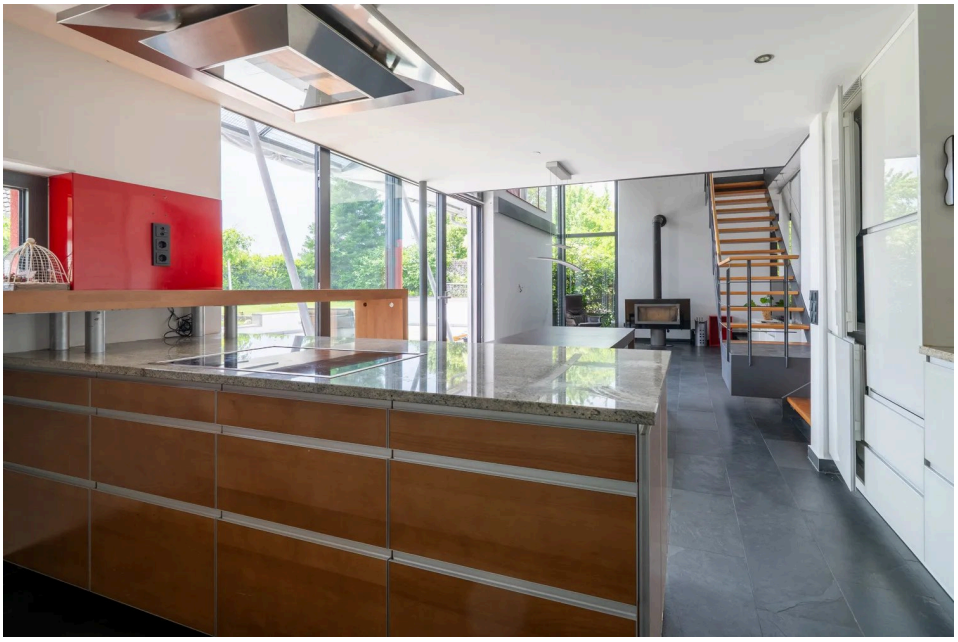
La propriété





CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propriété





CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propriété

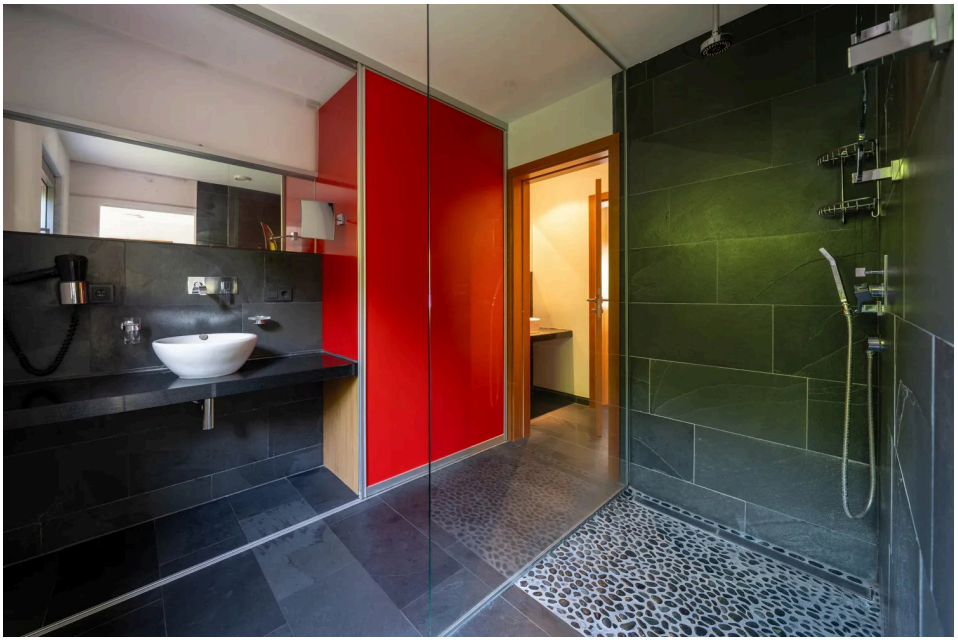




CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propriété

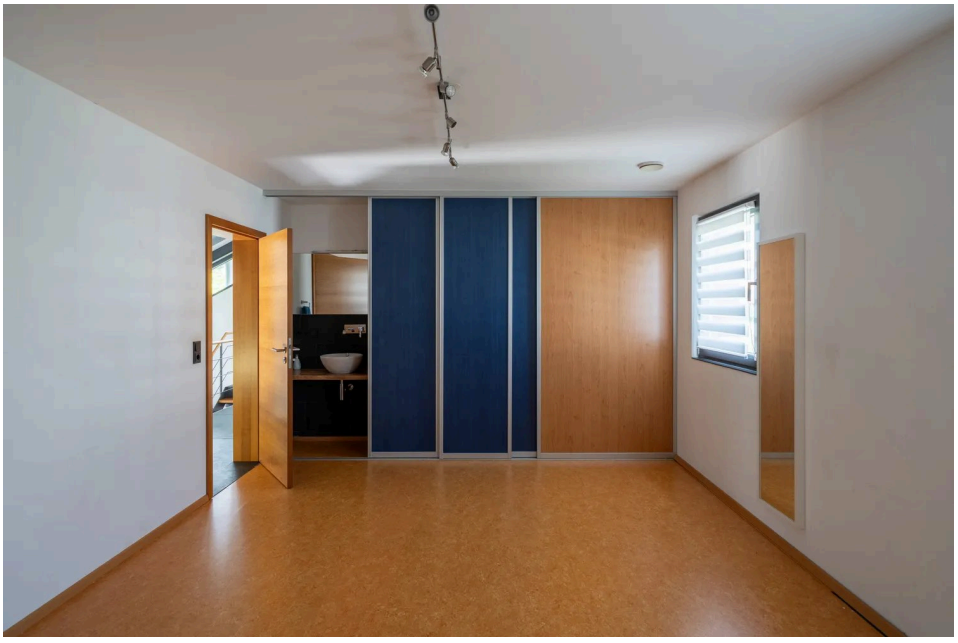




CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propriété





CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

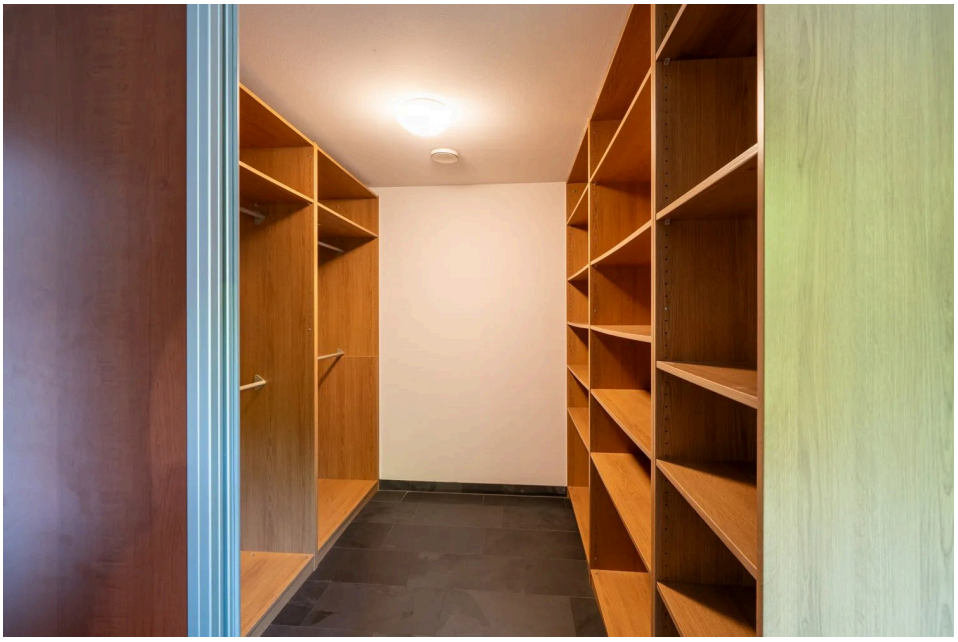
La propriété





CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propriété





CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propriété





CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

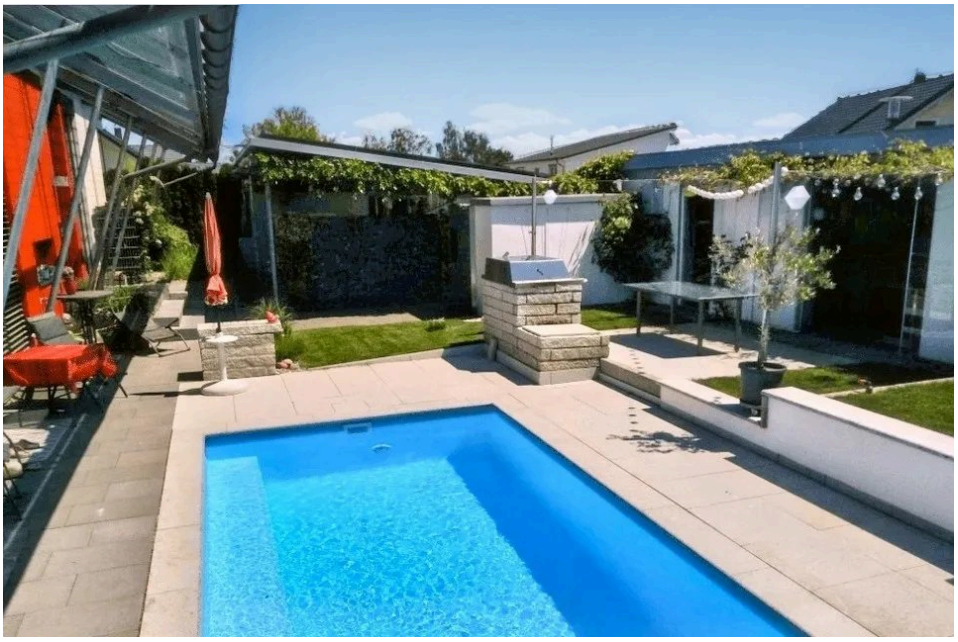
La propriété





CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propriété





CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propriété





CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propriété





CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propriété





CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propriété





CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propriété

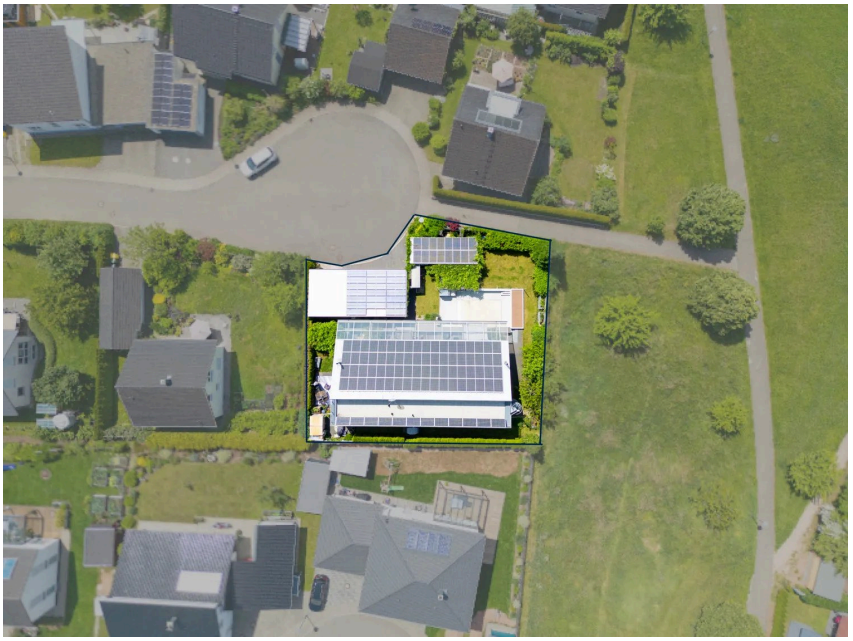




CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propriété





CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

La propriété





CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Une première impression

Cette maison individuelle d'exception, construite en 2008 et comprenant un appartement indépendant exclusif, allie une architecture raffinée, des finitions haut de gamme et un confort optimal en matière d'efficacité énergétique. Située dans une impasse prisée du quartier d'Obereschach à Villingen-Schwenningen, cette résidence offre de beaux volumes, un confort moderne et une grande flexibilité d'aménagement. Implantée sur un terrain ensoleillé d'environ 732 m², cette maison individuelle avec appartement indépendant se déploie sur deux niveaux. La maison principale offre environ 200 m² de surface habitable, dont une partie (environ 44 m²) est dédiée à une activité commerciale – idéale pour les indépendants ou les auto-entrepreneurs. L'appartement indépendant, attenant et d'une superficie d'environ 86 m², peut être aménagé en location ou accueillir une famille multigénérationnelle. La maison principale comprend trois chambres et un bureau avec dressing – cet espace pouvant facilement être transformé en pièce supplémentaire. Cet appartement indépendant offre de vastes espaces de vie décloisonnés et une chambre, idéal pour une personne seule ou un couple. La structure permet de créer une ouverture et de réunir les espaces de vie, offrant ainsi un potentiel considérable pour personnaliser l'usage du bien. Il est également possible d'ajouter une terrasse sur le toit côté nord, ou même d'agrandir l'espace de vie avec une extension de type loft offrant une vue panoramique imprenable. L'ensemble de la maison impressionne par son design décloisonné, sa luminosité naturelle abondante, ses grandes fenêtres et ses matériaux de haute qualité. La conception architecturale, incluant une galerie, confère une impression d'espace aux deux logements. Chaque logement dispose de son propre poêle à bois, diffusant une chaleur agréable et renforçant l'atmosphère accueillante. L'espace extérieur est également soigneusement aménagé : une piscine chauffée, un jardin soigné et un abri de jardin avec un poêle à bois supplémentaire s'intègrent harmonieusement à l'ensemble. Cette maison exceptionnellement bien entretenue bénéficie d'une conception énergétique performante. Une pompe à chaleur assure la production d'eau chaude sanitaire et le chauffage au sol, tandis qu'un système de ventilation centralisé optimise la qualité de l'air intérieur. Grâce à sa construction robuste en éléments préfabriqués en béton armé remplis de béton, son isolation extérieure et ses fenêtres à triple vitrage, cette propriété offre une efficacité énergétique exceptionnelle. Celle-ci est encore renforcée par un système photovoltaïque de taille supérieure à la moyenne, installé sur les toits du bâtiment principal et des dépendances. Située dans une impasse tranquille, elle garantit une grande intimité. Un abri voiture avec trois places de stationnement et un local de rangement attenant avec porte sectionnelle permettent de garer vos véhicules et autres équipements à l'abri. Cette propriété est idéale pour les acheteurs exigeants en quête d'un bien d'exception : une résidence de prestige avec un espace bureau, une maison multigénérationnelle, ou encore un bien privilégiant l'indépendance énergétique et des revenus durables grâce au système photovoltaïque ou à la location

de l'appartement indépendant. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite. L'équipe VON POLL REAL ESTATE – à votre écoute.

CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Détails des commodités

* 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.

CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nadja Kiefer

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com