Villingen-Schwenningen / Obereschach

# Casa moderna con appartamento indipendente, piscina e impianto a pannelli solari, in una strada senza uscita – superficie totale di circa 298 m²

*Codice oggetto: 25060004*




PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 243.08 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 732 m²

Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25060004 |
| Superficie netta | ca. 243.08 m² |
| Vani | 8 |
| Camere da letto | 4 |
| Bagni | 3 |
| Anno di costruzione | 2008 |
| Garage/Posto auto | 3 x Carport |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 895.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 54 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento |
| Riscaldamento | Elettricità |
| Certificazione energetica valido fino a | 08.04.2034 |
| Fonte di alimentazione | Elettrico |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 21.75 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | A+ |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2008 |

Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

# La proprietà





Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

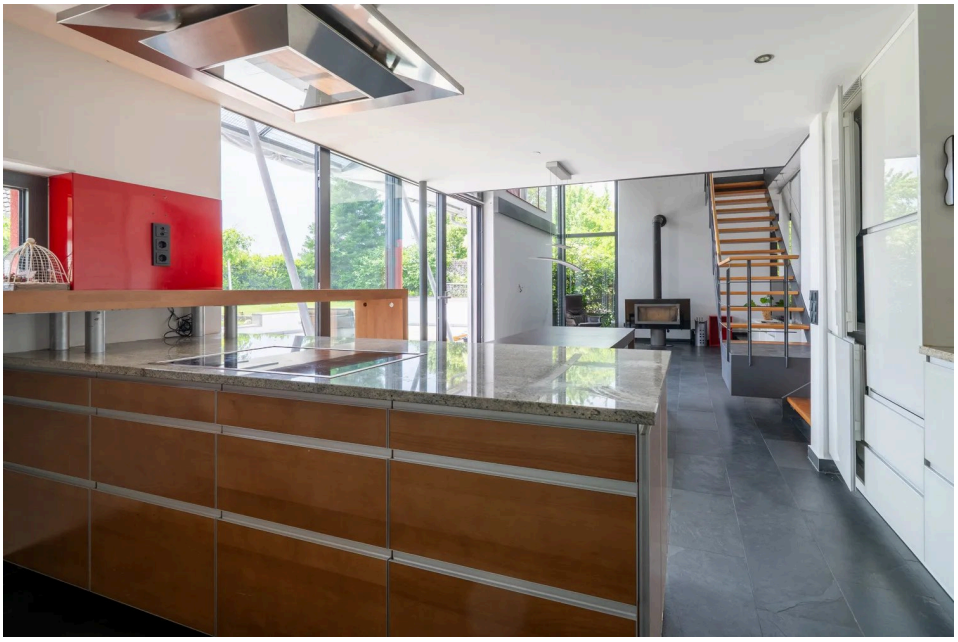
# La proprietà





Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

# La proprietà





Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

# La proprietà

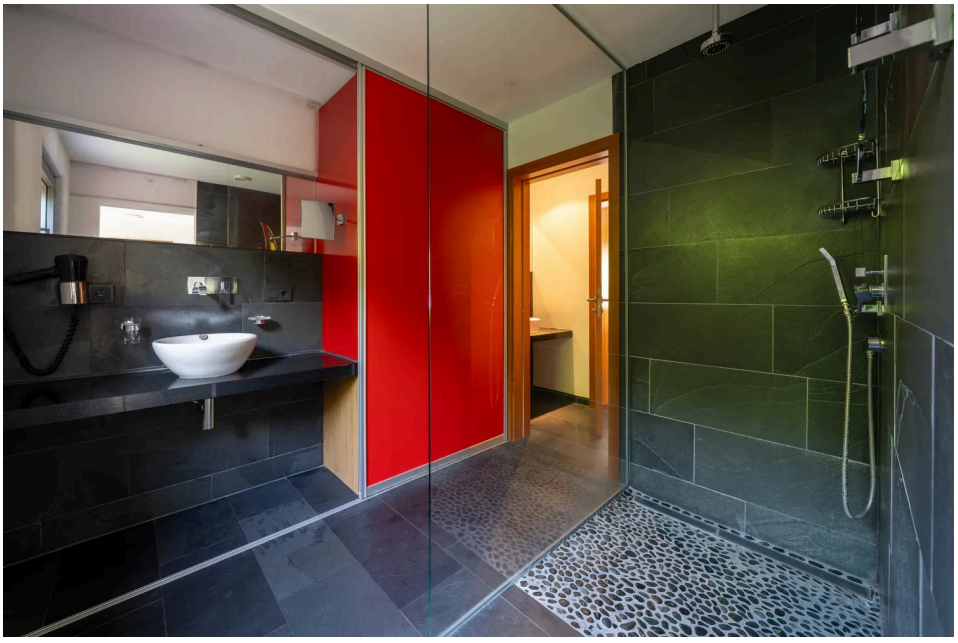




Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

# La proprietà

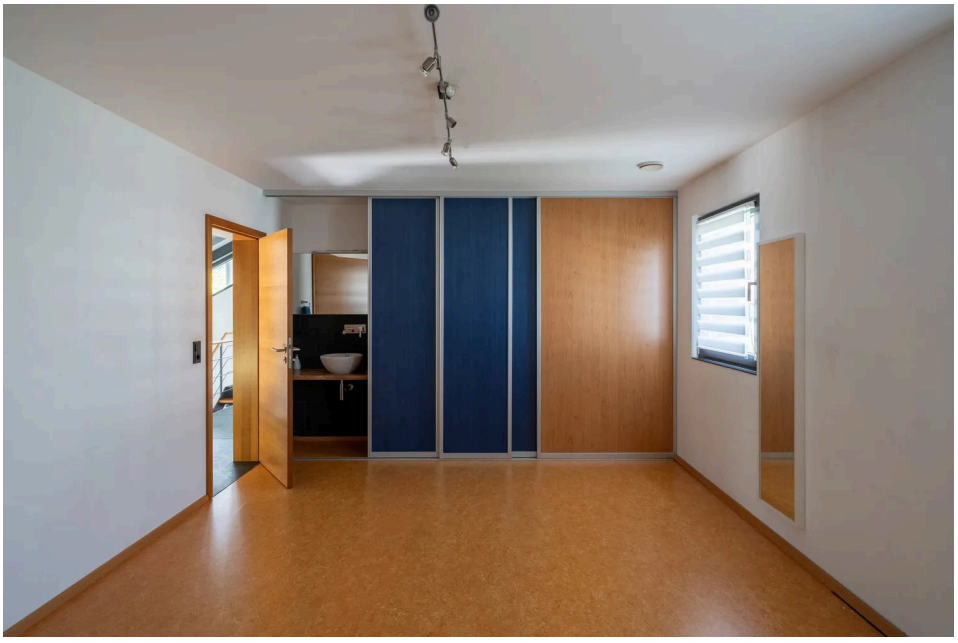




Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

# La proprietà





Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

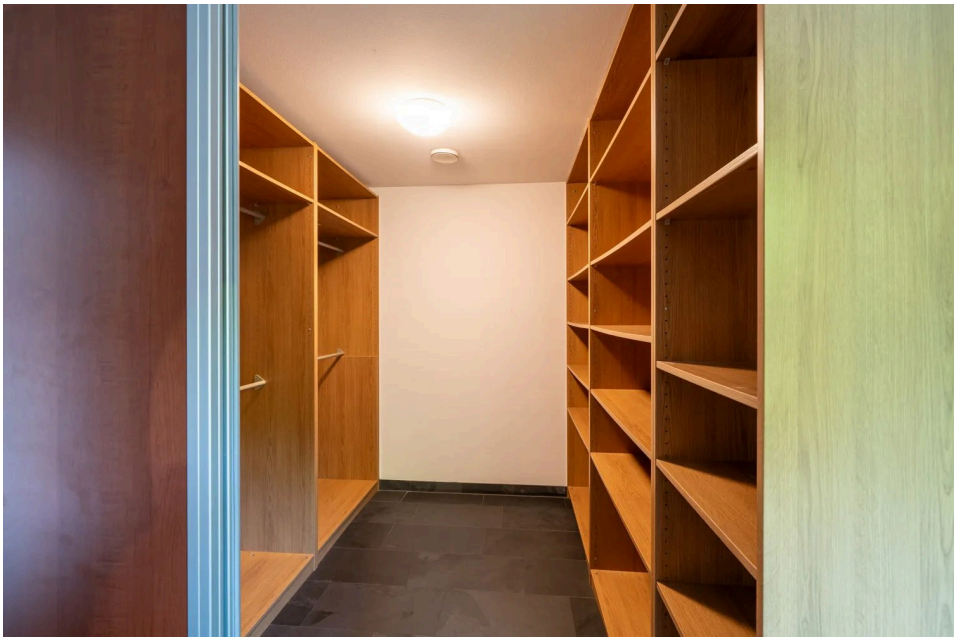
# La proprietà





Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

# La proprietà





Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

# La proprietà





Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

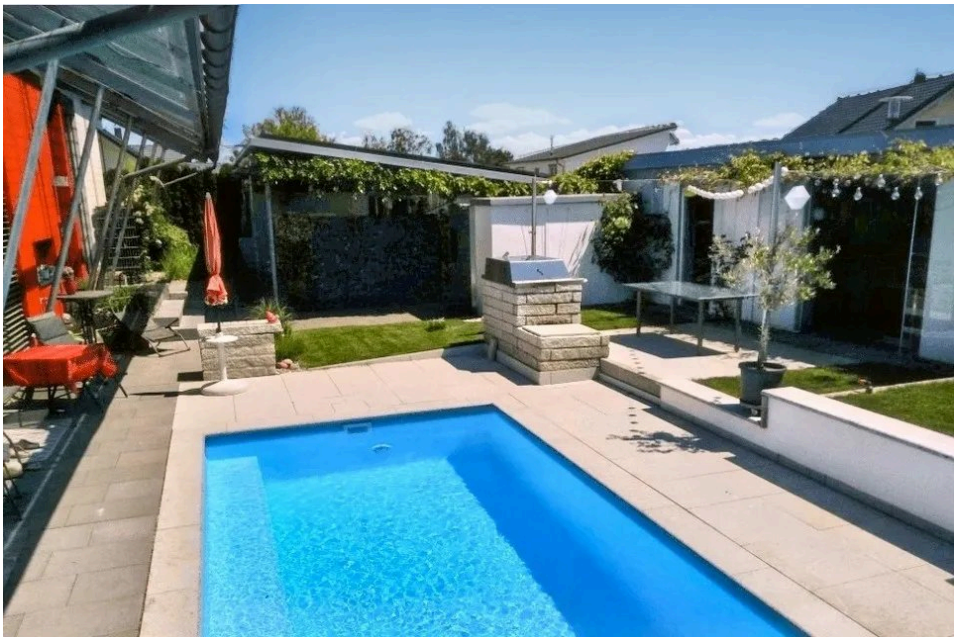
# La proprietà





Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

# La proprietà





Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

# La proprietà





Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

# La proprietà





Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

# La proprietà





Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

# La proprietà





Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

# La proprietà

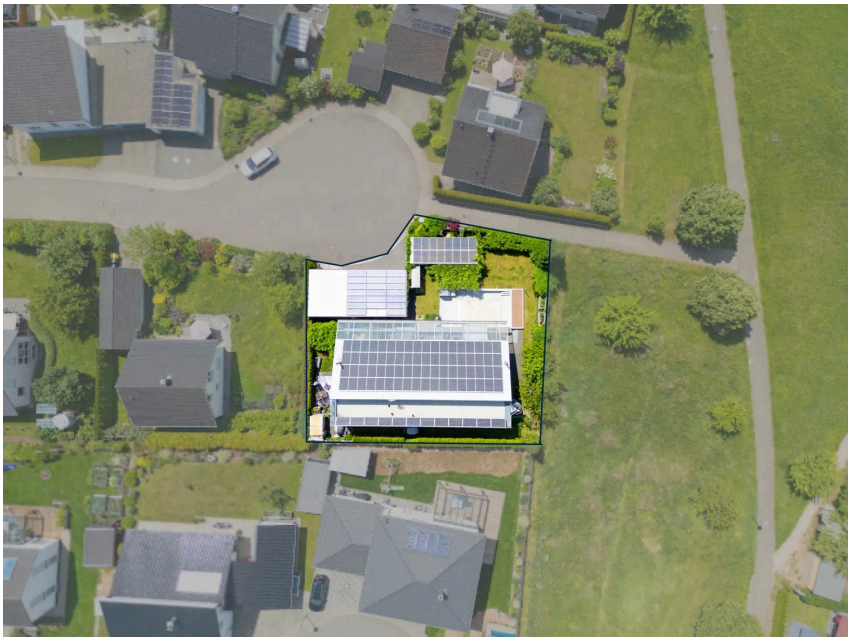




Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

# La proprietà





Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

# La proprietà






Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

# Una prima impressione

Questa eccezionale casa indipendente con esclusivo appartamento indipendente, costruita nel 2008, coniuga un'architettura sofisticata, finiture di alta qualità e un'elevata efficienza energetica. Situato in una ricercata strada senza uscita nel quartiere Obereschach di Villingen-Schwenningen, questo complesso residenziale offre ampi spazi, comfort moderni e versatili possibilità di utilizzo. Situata su un terreno soleggiato di circa 732 m², questa casa indipendente con appartamento indipendente si sviluppa su due piani. La casa principale offre circa 200 m² di superficie abitabile totale, parte della quale (circa 44 m²) è destinata a spazio commerciale, ideale per liberi professionisti o lavoratori autonomi. L'appartamento indipendente separato, direttamente adiacente, di circa 86 m², può essere utilizzato in modo flessibile come immobile da affittare o per ospitare più generazioni. La casa principale dispone di tre camere da letto e uno studio con cabina armadio: quest'area potrebbe essere facilmente convertita in un'ulteriore stanza. L'appartamento indipendente dispone di ampie zone giorno open space e di una camera da letto, rendendolo ideale per single o coppie. Dal punto di vista strutturale, sarebbe possibile creare un'apertura e unire gli spazi abitativi. Ciò offre un notevole potenziale di personalizzazione dell'immobile. C'è anche la possibilità di aggiungere una terrazza sul tetto sul lato nord o persino di ampliare la zona giorno con un'estensione in stile loft che offre splendide viste panoramiche. L'intera casa colpisce per il suo design open space, l'abbondante luce naturale, le ampie finestre e i materiali di alta qualità. Il design architettonico, che include una galleria, crea un'atmosfera ariosa in entrambe le unità abitative. Ogni unità dispone di una propria stufa a legna, che fornisce un calore accogliente e migliora l'atmosfera invitante. Anche l'area esterna è meticolosamente curata: una piscina riscaldata, un giardino ben curato e una casetta da giardino con un'ulteriore stufa a legna si integrano armoniosamente nel quadro generale. Questa casa eccezionalmente ben tenuta vanta un sofisticato concetto energetico. Una pompa di calore fornisce acqua calda sanitaria e riscaldamento a pavimento, mentre un sistema di ventilazione centralizzato ottimizza la qualità dell'aria interna. Grazie alla robusta costruzione in elementi prefabbricati in cemento armato riempiti di calcestruzzo, all'isolamento termico esterno e alle finestre con tripli vetri, questa proprietà offre un'eccezionale efficienza energetica. Un impianto fotovoltaico di dimensioni superiori alla media sui tetti dell'edificio principale e degli annessi. La posizione tranquilla, in un vicolo cieco, garantisce un elevato livello di privacy. Un posto auto coperto con tre posti auto e un ripostiglio annesso con porta avvolgibile offrono un deposito asciutto per veicoli e altre attrezzature. Questa proprietà è ideale per acquirenti esigenti che cercano qualcosa di speciale, sia che si tratti di una casa di prestigio con soluzione home office, di una residenza multigenerazionale o di un'attenzione all'indipendenza energetica e a rendimenti sostenibili grazie all'impianto fotovoltaico o all'affitto dell'appartamento separato. Saremo lieti di fornirvi maggiori dettagli e di fissare un appuntamento per una visita. Il vostro team VON POLL REAL ESTATE: non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

# Dettagli dei servizi

* 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.

Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

# Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

# Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nadja Kiefer

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com