Villingen-Schwenningen / Obereschach

Energieeffizient wohnen in VS-Obereschach | Haus mit Einliegerwohnung, PV, Pool | ruhige Sackgasse

Objektnummer: 25060004



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 243.08 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 732 m²

Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Auf einen Blick

Objektnummer	25060004
Wohnfläche	ca. 243.08 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2008
Stellplatz	3 x Carport

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 54 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	21.75 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.04.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Die Immobilie





Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

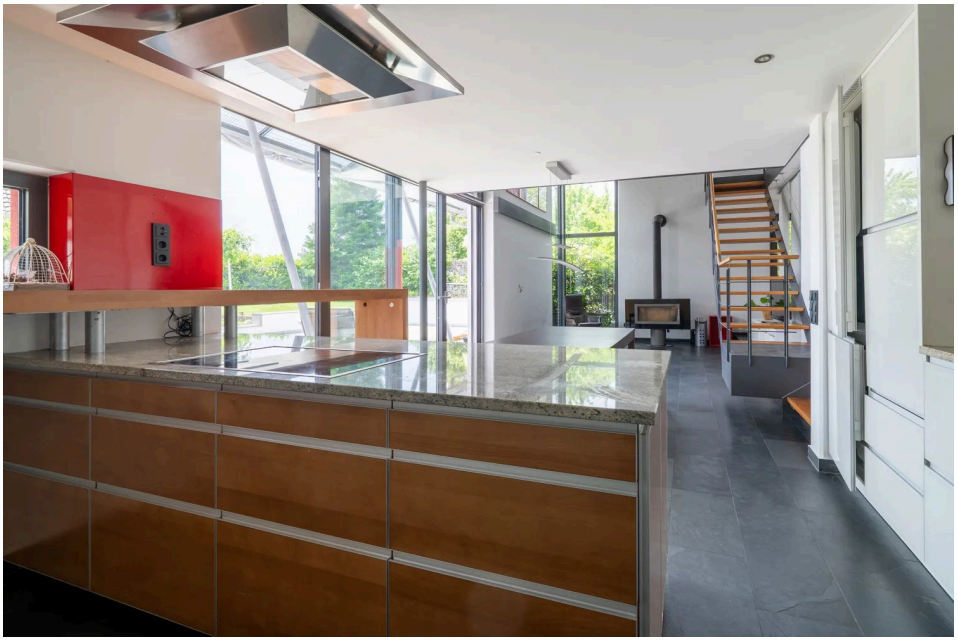
Die Immobilie





Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Die Immobilie





Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Die Immobilie

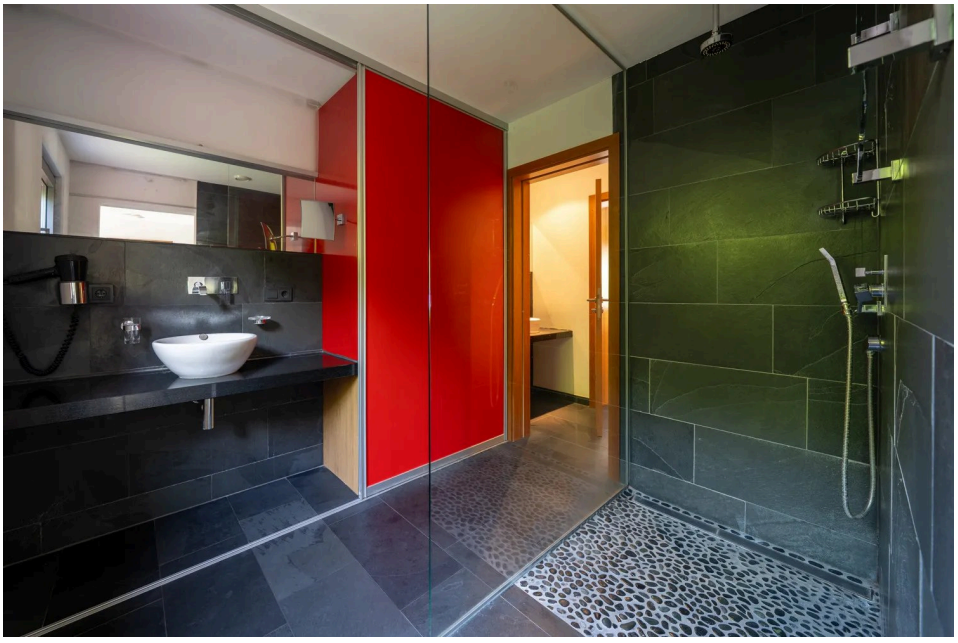




Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Die Immobilie

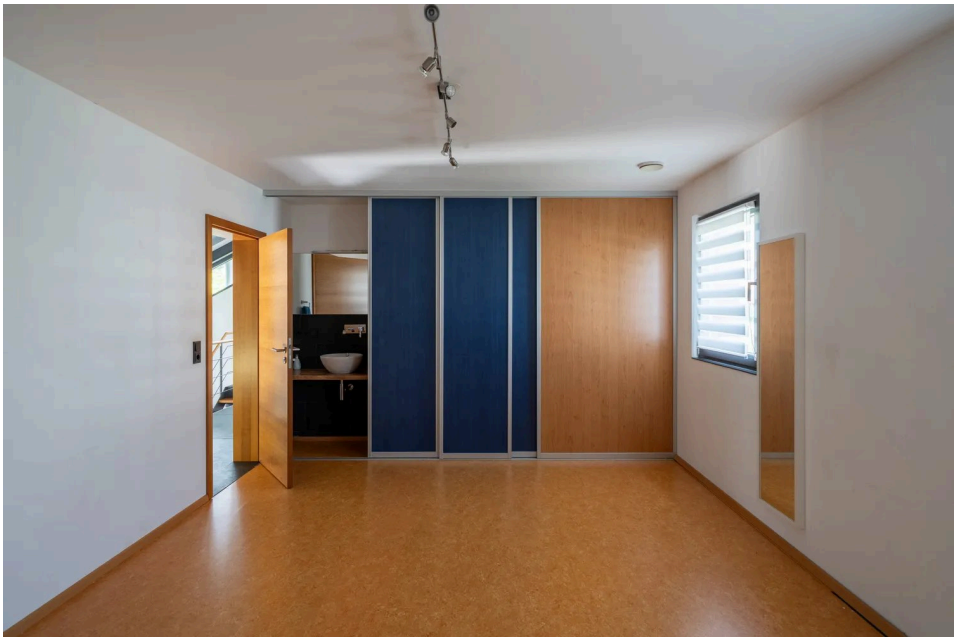




Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Die Immobilie





Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

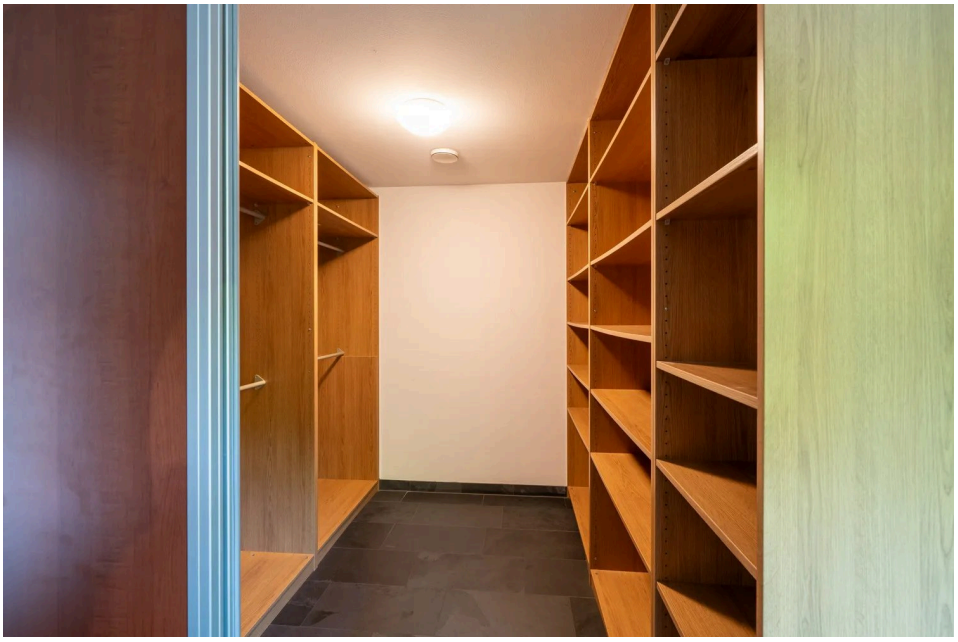
Die Immobilie





Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Die Immobilie





Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Die Immobilie





Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

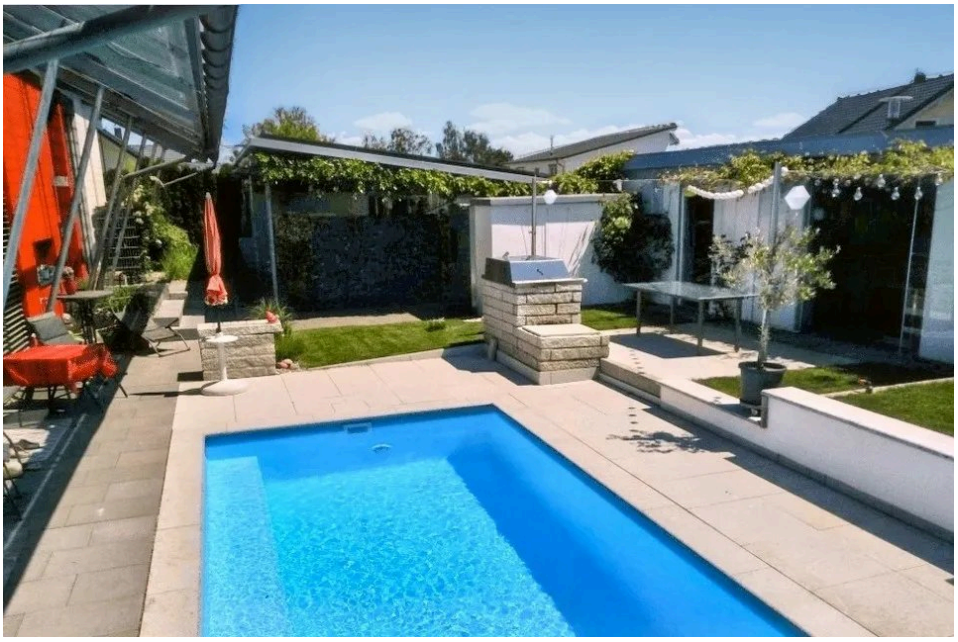
Die Immobilie





Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Die Immobilie





Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Die Immobilie





Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Die Immobilie





Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Die Immobilie





Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Die Immobilie





Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Die Immobilie

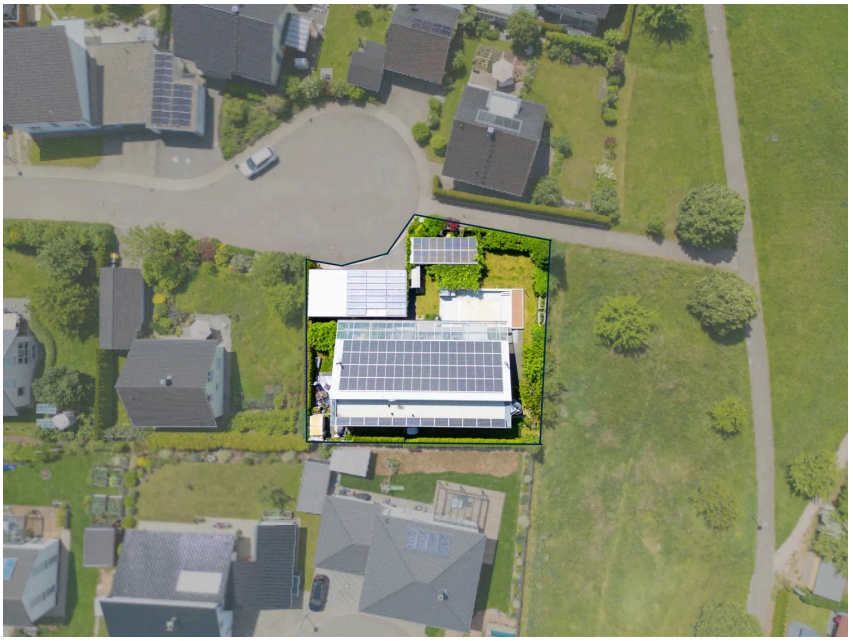




Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Die Immobilie





Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Die Immobilie





Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit exklusiver Einliegerwohnung aus dem Jahr 2008 vereint anspruchsvolle Architektur, hochwertige Ausstattung und energieeffizientes Wohnen auf höchstem Niveau. In begehrter Sackgassenlage von Villingen-Schwenningen – Ortsteil Obereschach – erwartet Sie ein Wohnensemble mit beeindruckender Großzügigkeit, modernem Wohnkomfort und vielfältiger Nutzungsmöglichkeit.

Auf einem ca. 732 m² großen, sonnigen Grundstück präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf zwei Etagen.
Das Haupthaus bietet ca. 202 m² Gesamtfläche und ist teilweise als Gewerbefläche (ca. 44 m²) ausgewiesen – ideal für eine freiberufliche oder selbstständige Nutzung.
Die separierte, direkt angrenzende Einliegerwohnung mit rund 86 m² lässt sich flexibel als Miet- oder Mehrgenerationenwohnung nutzen.

Das Haupthaus verfügt über 3 Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer mit Ankleideraum - dieser Bereich könnte mit wenig Aufwand zu einem weiteren Zimmer umgebaut werden.

Die Einliegerwohnung verfügt neben den großzügigen offenen Wohnräumen über 1 Schlafzimmer und ist daher geeignet für Singles oder Paare.

Statisch betrachtet wäre ein Durchbruch und die Zusammenlegung des Wohnraums realisierbar. Somit ist bei der Gestaltung der tatsächlichen Nutzung der Immobilie durchaus weiteres Potenzial vorhanden.
Ebenso gäbe es die Möglichkeit, eine Dachterrasse auf der Nordseite zu realisieren - oder die Aufstockung und Erweiterung zu neuem Wohnraum im "Loft-Stil" mit wunderbarem Fernblick.

Das gesamte Wohnhaus überzeugt durch seine offene Raumgestaltung mit viel Licht, großzügigen Fensterflächen und hochwertigen Materialien. Die architektonische Gestaltung mit Galerie schafft ein luftiges Raumgefühl in beiden Wohneinheiten. Der jeweilige Kaminofen sorgt für wohlige Wärme und unterstreicht das gemütliche Ambiente. Auch der Außenbereich ist mit viel Liebe zum Detail angelegt – beheizter Pool, ein gepflegter Garten und ein Gartenhaus mit zusätzlichem Kaminofen fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Das gut instandgehaltene Wohnhaus verfügt über ein durchdachtes Energiekonzept. Eine Wärmepumpe sorgt für die Brauchwassererwärmung und Fußbodenheizung. Die Raumluft ist optimiert durch eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage.
In Kombination mit der vorliegenden massiven Bauweise aus mit Beton verfüllten

Stahlbetonfertigelementen, einer Außenisolierung und 3-fach-Isolierglasfenstern, wurde absolute Energieeffizienz geschaffen. Ergänzt wurde dies durch eine überdurchschnittlich große PV-Anlage auf den Dächern der Immobilie sowie den Nebengebäuden.

Die ruhige Sackgassenlage bietet eine hohe Privatsphäre.

Ein Carport mit 3 Stellplätzen sowie ein angebauter Lagerraum mit Rolltor geben auch Ihren Fahrzeugen und sonstigen Geräten einen trockenen Platz.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer mit gehobenem Anspruch, die das Besondere suchen – sei es als repräsentatives Eigenheim mit Homeoffice-Lösung, als Mehrgenerationenhaus oder mit Blick auf energetische Unabhängigkeit und eine nachhaltige Rendite durch die Photovoltaikanlage oder die Vermietung der Einliegerwohnung.

Für mehr Details und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.
Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Ausstattung und Details

* 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), akt. 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 derzeit vermietet; Warmmiete 1.010,-- € mtl. (davon 730,-- € Kaltmiete Wohnung + 40,-- € Carport)
* Haupthaus ab sofort 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.

Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25060004 - 78052 Villingen-Schwenningen / Obereschach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadja Kiefer

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com