Villingen-Schwenningen

Rietheim | Wohnhaus mit ausgebautem DG | ca. 248 m² WF | großer Garten | viele Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26060009



KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 247.56 m² • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 1120 m²

Objektnummer: 26060009 - 78052 Villingen-Schwenningen

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

Objektnummer: 26060009 - 78052 Villingen-Schwenningen

Auf einen Blick

Objektnummer	26060009
Wohnfläche	ca. 247.56 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	529.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26060009 - 78052 Villingen-Schwenningen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	270.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26060009 - 78052 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26060009 - 78052 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26060009 - 78052 Villingen-Schwenningen

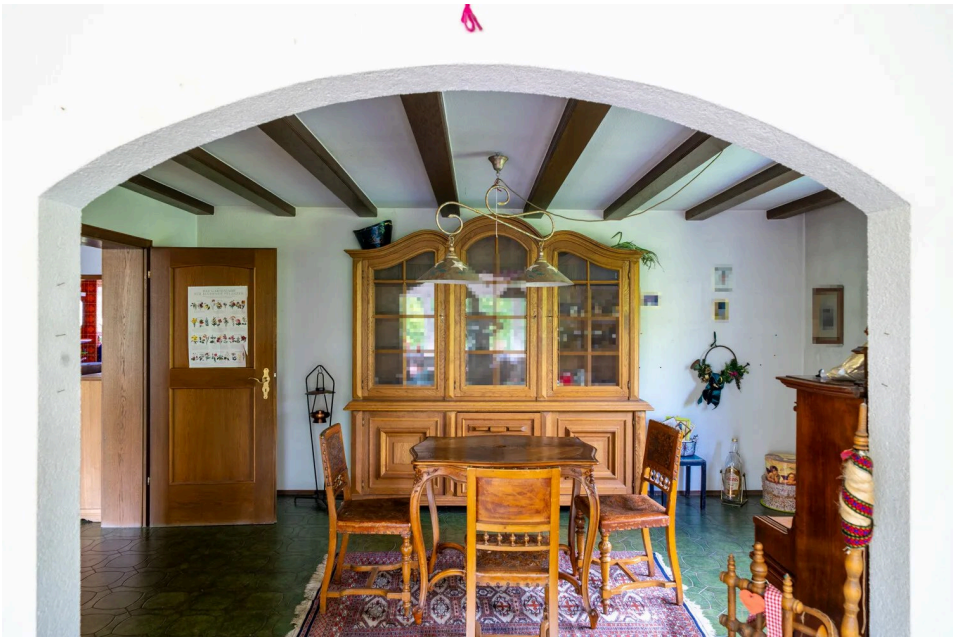
Die Immobilie





Objektnummer: 26060009 - 78052 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26060009 - 78052 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie

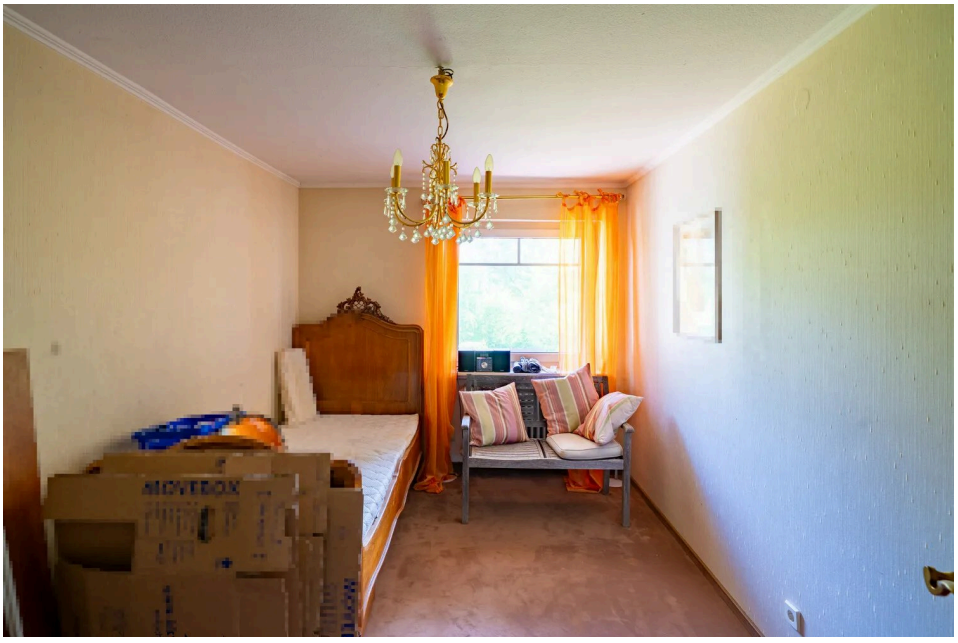




Objektnummer: 26060009 - 78052 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26060009 - 78052 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26060009 - 78052 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26060009 - 78052 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26060009 - 78052 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26060009 - 78052 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26060009 - 78052 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26060009 - 78052 Villingen-Schwenningen

Die Immobilie



Objektnummer: 26060009 - 78052 Villingen-Schwenningen

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Ein- bzw. Zweifamilienhaus in VS-Rietheim bietet mit ca. 248 m² Wohnfläche und einem 1.120 m² großen Grundstück ein außergewöhnlich vielseitiges Raumangebot für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer, die Wohnen, Arbeiten und Hobby unter einem Dach verbinden möchten.
Bereits der erste Eindruck zeigt: Hier erwartet Sie ein Haus mit viel Platz, gewachsenem Charakter und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie wurde 1973 in massiver Bauweise errichtet. Im Jahr 1998 wurde das Dachgeschoss zu einer Wohnung ausgebaut.
Das Wohnhaus präsentiert sich auf einem schön eingewachsenen Grundstück mit großem Garten, Terrasse, Doppelgarage und einem nachträglich angebauten, geschlossenen Carport.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine geräumige Diele, von der aus sich die Zimmer gut erschließen. Der Wohn- und Essbereich ist weitläufig gestaltet und bietet durch die Verbindung von Essplatz und Wohnzimmer ein angenehmes Zentrum des Hauses. Ein Kaminofen sorgt für eine wohnliche Atmosphäre und unterstreicht den gemütlichen Charakter. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Küche mit Einbauküche, ein weiteres gemütliches Esszimmer, zwei Zimmer sowie ein Badezimmer und separate Toilette.
Die Terrasse mit angrenzendem großem Garten erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet viel Platz für Erholung, Familienleben oder Gartenideen.

Das Erdgeschoss befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und eröffnet damit die Möglichkeit, die Räume nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten und an heutige Wohnwünsche anzupassen.

Das Dachgeschoss wurde im Jahr 1998 ausgebaut und modernisiert. Hier befinden sich ein großzügiger Wohnbereich, ein Wohn- oder Büroraum mit Zugang zu einer Schlafnische unter der Dachschräge, ein weiteres Zimmer, eine Küche mit Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Wanne und Dusche und ebenfalls eine separate Toilette. Das Dachgeschoss wurde bisher nicht offiziell als separate Wohneinheit genutzt, eignet sich aufgrund der Aufteilung jedoch sehr gut für ein Mehrgenerationenkonzept, ältere Kinder, Gäste oder einen eigenen Arbeits- und Rückzugsbereich innerhalb des Hauses.

Ein Balkon ergänzt das Dachgeschoss. Dieser Bereich ist renovierungsbedürftig und bietet künftigen Eigentümern die Möglichkeit, ihn nach eigenen Vorstellungen wieder herzurichten.

Auch das Kellergeschoss bietet mehr als reine Abstellfläche. Ein ausgebauter

Hobbyraum ist nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten und kommt als zusätzliche wohnlich nutzbare Fläche hinzu. Er eignet sich beispielsweise als Freizeit-, Arbeits-, Spiel- oder Gästebereich. Besonders hervorzuheben ist zudem der Wellnessbereich mit Sauna und Dusche, der dem Haus eine zusätzliche Komfortkomponente verleiht.

Die Immobilie verfügt über eine Gas-Zentralheizung, einen Kaminofen und Kunststoff-Isolierglasfenster.

Das Haus ist nach Absprache bezugsfrei – zeitnah möglich.

Dieses Immobilienangebot eignet sich besonders für Käufer, die ein großes Grundstück, viel Wohnfläche, flexible Nutzungsmöglichkeiten und die Chance suchen, ein großzügiges Wohnhaus mit vorhandener Substanz nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.
Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Villingen-Schwenningen

Objektnummer: 26060009 - 78052 Villingen-Schwenningen

Ausstattung und Details

* Einfamilienhaus
* Baujahr 1973
* 1998: Ausbau Wohnung im Dachgeschoss inkl. Bau von Dachgaupen
* Dachgeschoss bisher nicht offiziell als separate Wohneinheit genutzt, jedoch gut geeignet für Mehrgenerationenwohnen
* Massivbauweise (Blähtonhohlblocksteine und Hochlochziegel), Dach Holzkonstruktion
* ges. ca. 248 m² Wohnfläche, zzgl. ausgebauter Hobbyraum im Keller
* 1.120 m² Grundstücksfläche
* Gas-Zentralheizung (BJ 2001)
* Kaminofen im Wohnbereich
* Kunststoff-Isolierglasfenster
* Einbauküche im Erdgeschoss, im Kaufpreis enthalten
* weitere Einbauküche im Dachgeschoss, im Kaufpreis enthalten
* Doppelgarage
* geschlossener Carport
* und vieles mehr...

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

Objektnummer: 26060009 - 78052 Villingen-Schwenningen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in VS-Rietheim, einem beliebten und gewachsenen Stadtbezirk von Villingen-Schwenningen.
Die Wohnlage verbindet ein ruhiges, grünes Umfeld mit der Nähe zur Stadt und eignet sich besonders für Familien, Paare und Käufer, die großzügiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.
Rietheim ist geprägt von einer angenehmen Wohnstruktur, gepflegten Einfamilienhäusern, Gärten und einer naturnahen Umgebung.

Die Luftaufnahmen der Immobilie zeigen ein großzügiges Grundstück in aufgelockerter Nachbarschaftsbebauung mit viel Grün – ein Umfeld, das Raum für Rückzug, Familienleben und Erholung bietet.

Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu Villingen-Schwenningen mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung, Gastronomie und Freizeitangeboten.
Die historische Villinger Innenstadt sowie die umliegenden Naherholungsgebiete sind gut erreichbar und machen den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer mit langfristiger Wohnperspektive interessant.

Insgesamt bietet VS-Rietheim ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld mit viel Grün – bei gleichzeitig guter Anbindung an die Infrastruktur von Villingen-Schwenningen.

Objektnummer: 26060009 - 78052 Villingen-Schwenningen

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: 26060009 - 78052 Villingen-Schwenningen

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