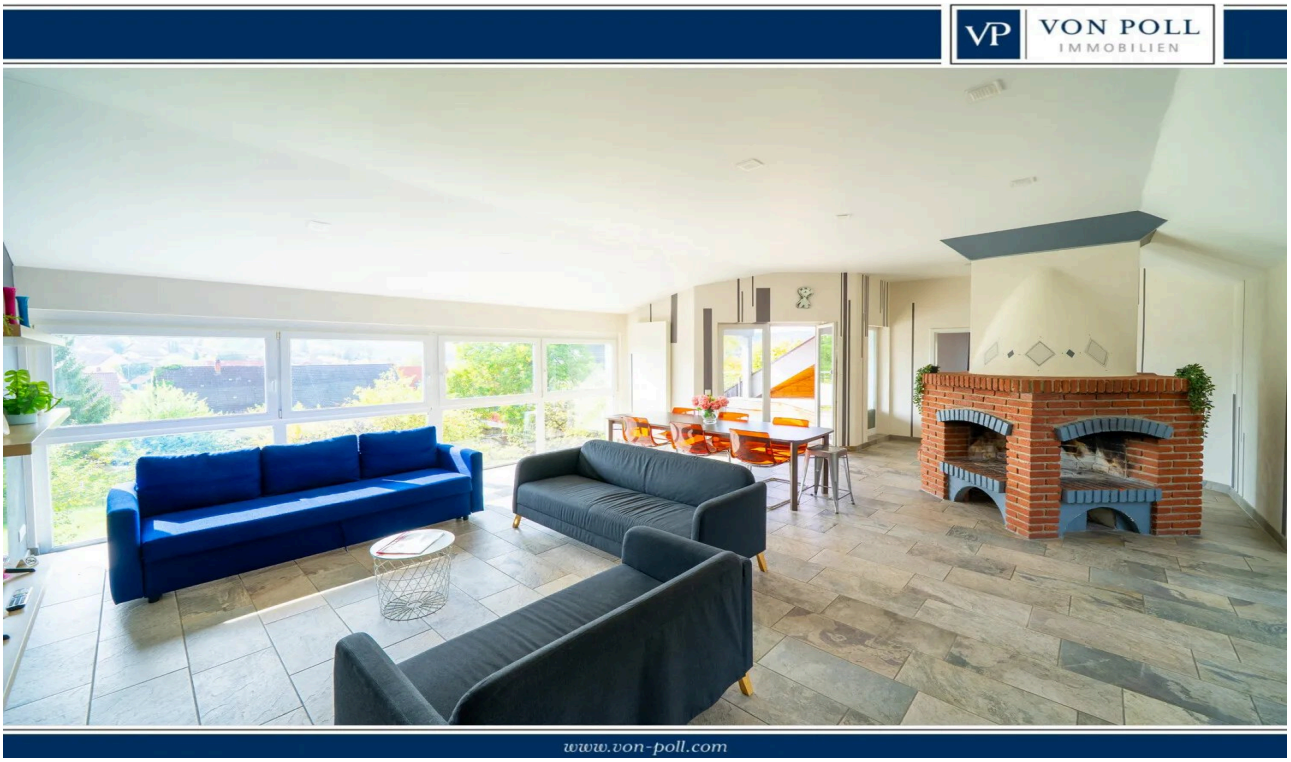
Brigachtal

Viel Wohnraum | 4-Zi. | Dachgeschoss | Balkon mit Weitblick & Kamin | 2 Stellplätze | Sackgassenlage

Objektnummer: 26060012-DG



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142.65 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26060012-DG - 78086 Brigachtal

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

Objektnummer: 26060012-DG - 78086 Brigachtal

Auf einen Blick

Objektnummer	26060012-DG
Wohnfläche	ca. 142.65 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	379.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26060012-DG - 78086 Brigachtal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	25.06.2027
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	48.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26060012-DG - 78086 Brigachtal

Die Immobilie





Objektnummer: 26060012-DG - 78086 Brigachtal

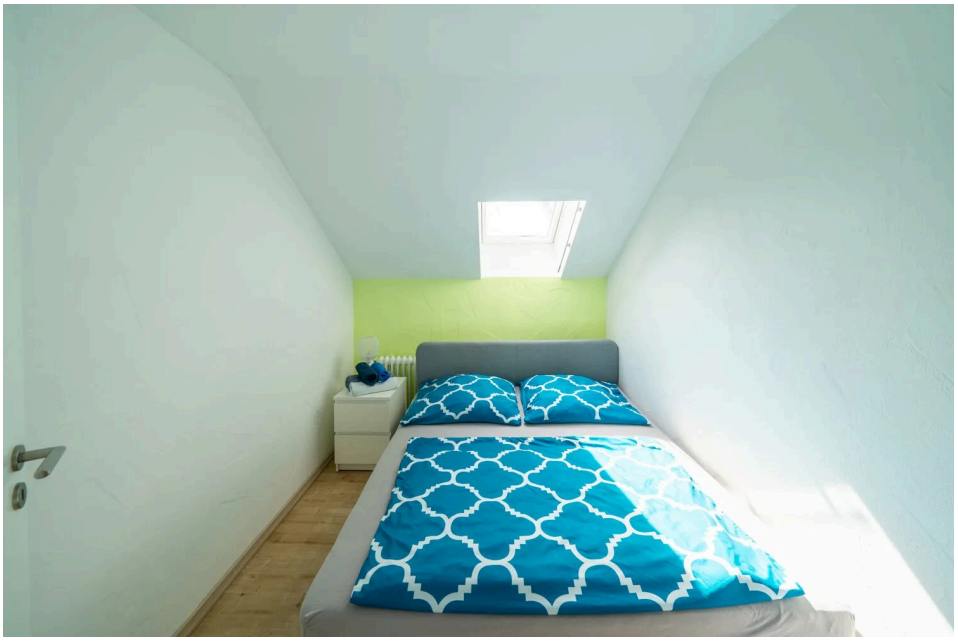
Die Immobilie





Objektnummer: 26060012-DG - 78086 Brigachtal

Die Immobilie





Objektnummer: 26060012-DG - 78086 Brigachtal

Die Immobilie





Objektnummer: 26060012-DG - 78086 Brigachtal

Die Immobilie





Objektnummer: 26060012-DG - 78086 Brigachtal

Ein erster Eindruck

Diese großzügige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einer Sackgasse in einem gepflegten 3-Familienhaus in Brigachtal-Klengen. Das ursprünglich im Jahr 1973 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2011 umfangreich modernisiert und bietet heute ein attraktives Zusammenspiel aus großzügigem Wohnen, gepflegtem Zustand und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Auf ca. 143 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot.
Neben dem weitläufigen Wohnbereich stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den großzügigen Wohnbereich ein und unterstützt das offene Wohngefühl.

Die durchdachte Raumaufteilung mit zwei Badezimmern bietet insbesondere Familien oder Paaren mit erhöhtem Platzbedarf einen hohen Wohnkomfort.

Stein- und Laminatböden sowie Kunststofffenster mit Isolierverglasung unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Ein besonderer Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit Kamin, der insbesondere in der kühleren Jahreszeit für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Balkon mit Südausrichtung, der zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bietet.

Ein separater Kellerraum bietet zusätzliche Lagerfläche.

Zwei Pkw-Außenstellplätze ergänzen das Angebot.

Im Rahmen der umfangreichen Modernisierung im Jahr 2011 wurden verschiedene wesentliche Gebäudebestandteile erneuert beziehungsweise energetisch verbessert. Ebenfalls aus dem Jahr 2011 stammt die zentrale Öl-Heizungsanlage. Ergänzend verfügt das Gebäude über Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung und Heizung.

Der vorliegende Bedarfsausweis weist einen sehr guten Endenergiebedarf von 48,7 kWh/(m²·a) und die Energieeffizienzklasse A aus.

Die Wohnung eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer und Kapitalanleger. Aufgrund ihrer bisherigen Nutzung besteht darüber hinaus grundsätzlich auch die Möglichkeit, an ein bereits erprobtes Ferienwohnungskonzept anzuknüpfen.

Die vorhandene Einbauküche verbleibt in der Wohnung; das weitere Mobiliar wird nicht mitveräußert, kann jedoch auf Wunsch gerne übernommen werden. Dadurch bietet die Wohnung dem zukünftigen Eigentümer größtmögliche Freiheit bei der weiteren Nutzung und Gestaltung.

Die Wohnung wird bis zum Verkauf weiterhin zeitweise als Ferienwohnung vermietet und ist bezugsfertig nach Vereinbarung.

Das Gebäude wird professionell verwaltet.
Aufgrund der kleinen Wohngemeinschaft ist die Gartenarbeit und Allgemeinpflege unter den Bewohnern des Hauses selbst geregelt.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin, damit Sie sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten dieser Immobilie machen können. Kontaktieren Sie uns für nähere Auskünfte – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.
Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team in Villingen-Schwenningen

Objektnummer: 26060012-DG - 78086 Brigachtal

Ausstattung und Details

* Lage im Dachgeschoss eines Dreifamilienhauses
* Baujahr 1973
* umfangreiche Modernisierung im Jahr 2011
* großzügige 4-Zimmer-Wohnung
* ca. 143 m² Wohnfläche
* offene Küche
* Kamin
* Balkon mit Südausrichtung
* 2-fach Kunststoff-Isolierglasfenster
* Öl-Zentralheizung, Wärmeerzeuger Baujahr 2011
* Solarthermie zur Unterstützung von Warmwasser und Heizung
* Energieeffizienzklasse A
* Kabelanschluss
* separater Kellerraum
* eigener / zugeordneter Außenbereich
* 2 Pkw-Außenstellplätze enthalten
* Hausverwaltung vorhanden
* Hausgeld derzeit 286,95 Euro
* kurzfristig verfügbar / nach Vereinbarung

Für einen weiteren ersten Eindruck steht Ihnen auf Anfrage gerne ein virtueller 360-Grad-Rundgang zur Verfügung.

Objektnummer: 26060012-DG - 78086 Brigachtal

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Brigachtal, Ortsteil Klengen, im Schwarzwald-Baar-Kreis.

Brigachtal liegt landschaftlich reizvoll am östlichen Rand des Schwarzwaldes zwischen Villingen-Schwenningen und Donaueschingen. Gleichzeitig bietet die Lage eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und damit eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen und kurzen Wegen in die regionalen Zentren.

Der Ortsteil Klengen verfügt über eine gute örtliche Anbindung. Die Ortsmitte, Schule und der Bahnhaltepunkt sind aus Teilen des Ortsteils fußläufig erreichbar. Über den Ringzug bestehen regelmäßige Verbindungen unter anderem in Richtung Villingen-Schwenningen und Donaueschingen.

Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung und der unmittelbaren Nähe zur Natur. Dadurch eignet sich die Lage sowohl für Familien und Eigennutzer als auch für Menschen, die Wert auf eine ruhige Wohnlage bei gleichzeitig guter regionaler Erreichbarkeit legen.

Auch für eine touristische Nutzung bietet die Lage grundsätzlich interessante Voraussetzungen: Schwarzwald, Baar und die umliegenden Ausflugsregionen sind von Brigachtal aus gut erreichbar.

Objektnummer: 26060012-DG - 78086 Brigachtal

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: 26060012-DG - 78086 Brigachtal

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