

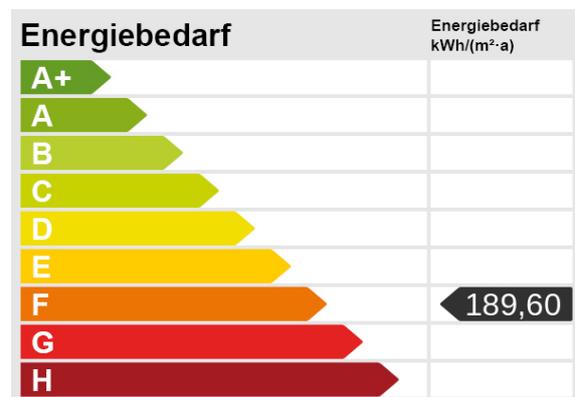
ZENTRAL GELEGENE IMMOBILIE MIT FLEXIBLEN NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Objekt: 170 | Bahnhofstr. 12/1 |
78048 Villingen-Schwenningen | 270.000,00 €



Daten

ImmoNr	170
Stellplätze	4 Freiplätze 1 Garage
Wohnfläche	ca. 80 m ²
Nutzfläche	ca. 70 m ²
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 1.023 m ²
Anzahl sep. WC	1
Straße	Bahnhofstr.
Hausnummer	12/1
PLZ	78048
Ort	Villingen-Schwenningen
Kaufpreis	270.000,00 €
Außen-Provision	3,57%



Daten

Baujahr	1949
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	189,6 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	27.05.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1949
wesentlicher Energieträger	Gas

Beschreibung

Herzlich willkommen zu diesem einzigartigen Wohn- und Gewerbeobjekt! Diese Immobilie wurde im Jahr 1998 umfassend saniert und modernisiert, einschließlich einer Erneuerung sämtlicher Strom- und Wasserleitungen. Sie befindet sich in einer zentralen Lage und bietet eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit. Die Immobilie verfügt über eine moderne Gasheizung aus dem Jahr 2015 sowie ein neu isoliertes Dach, was zu einer effizienten Energiebilanz beiträgt.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerbe- oder Wohneinheiten, die jeweils über einen eigenen Eingang verfügen. Eine der Einheiten verfügt über ein Badezimmer mit Dusche, die andere über eine kleine Küche und ein WC. Diese Räumlichkeiten eignen sich sowohl als Erweiterung des Wohnbereichs als auch für Büros, Praxen oder kleine Gewerbebetriebe. Im Obergeschoss erstreckt sich der Wohnbereich. Hier finden Sie ein gemütliches Schlafzimmer, ein modernes Tageslichtbadezimmer mit Badewanne sowie einen offenen Wohn- und Essbereich mit einer gepflegten Einbauküche. Der Ofen im Wohnbereich sorgt für eine warme Atmosphäre an kalten Tagen. Besonders hervorzuheben ist die direkte Zugänglichkeit zur gemütlichen Dachterrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Insgesamt bietet dieses Objekt eine einzigartige Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche, perfekt für Investoren auf der Suche nach einer renditestarken Immobilie oder Selbstnutzer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Ausstattung Beschreibung

Zur Immobilie gehören außerdem noch vier Freistellplätze und ein Garagenstellplatz, die Ihnen das sichere Unterstellen Ihrer Fahrzeuge ermöglichen.

Sonstige Angaben

Grundstücksgröße:

1.023,00 m² - (Miteigentumsanteil von 50/1.000)

Lage

Villingen-Schwenningen ist eine charmante Stadt im Herzen des Schwarzwalds in Baden-Württemberg.

Die Altstadt von Villingen-Schwenningen, geprägt von gut erhaltenen mittelalterlichen Gebäuden, engen Gassen und malerischen Plätzen, ist ein Anziehungspunkt für Einheimische und Besucher gleichermaßen. Hier finden Sie zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants, die zum Bummeln und Verweilen einladen. Die historischen Stadtmauern und Türme verleihen der Stadt eine besondere Atmosphäre und erzählen von ihrer reichen Geschichte.

Die Stadt bietet auch eine breite Palette von Freizeitmöglichkeiten, darunter kulturelle Veranstaltungen, Museen und Theater. Darüber hinaus ist Villingen-Schwenningen von einer atemberaubenden Naturlandschaft umgeben. Der Schwarzwald bietet unzählige Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Skifahren, je nach Jahreszeit. Die Stadt ist auch ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die Umgebung, um die Schönheit des Schwarzwalds zu entdecken. Die Verkehrsanbindung von Villingen-Schwenningen ist ausgezeichnet. Die Stadt ist an das Autobahnnetz angebunden und verfügt über einen Bahnhof, der regelmäßige Zugverbindungen in andere Städte bietet. Dies macht die Region besonders attraktiv für Pendler und Menschen, die die Nähe zu größeren Städten wie Freiburg oder Stuttgart schätzen.

Insgesamt bietet Villingen-Schwenningen eine hohe Lebensqualität und eine harmonische Mischung aus urbanem Leben und Natur. Die Stadt ist ideal für Menschen, die eine entspannte Lebensweise in einer malerischen Umgebung suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten zu müssen.

Die Immobilie selbst liegt mitten im Herzen von Villingen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und der Bahnhof sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.



Außenansicht



Außenansicht



Stellplätze



Garage



Terrasse



Zimmer 1 EG



Bad EG



Bad EG



Zimmer 2 EG



Toilette EG



Eingangsbereich



Sitzecke / Erker



Diele OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Bad OG



Küche OG



Küche OG



Wohnbereich OG



Ofen



Terrasse



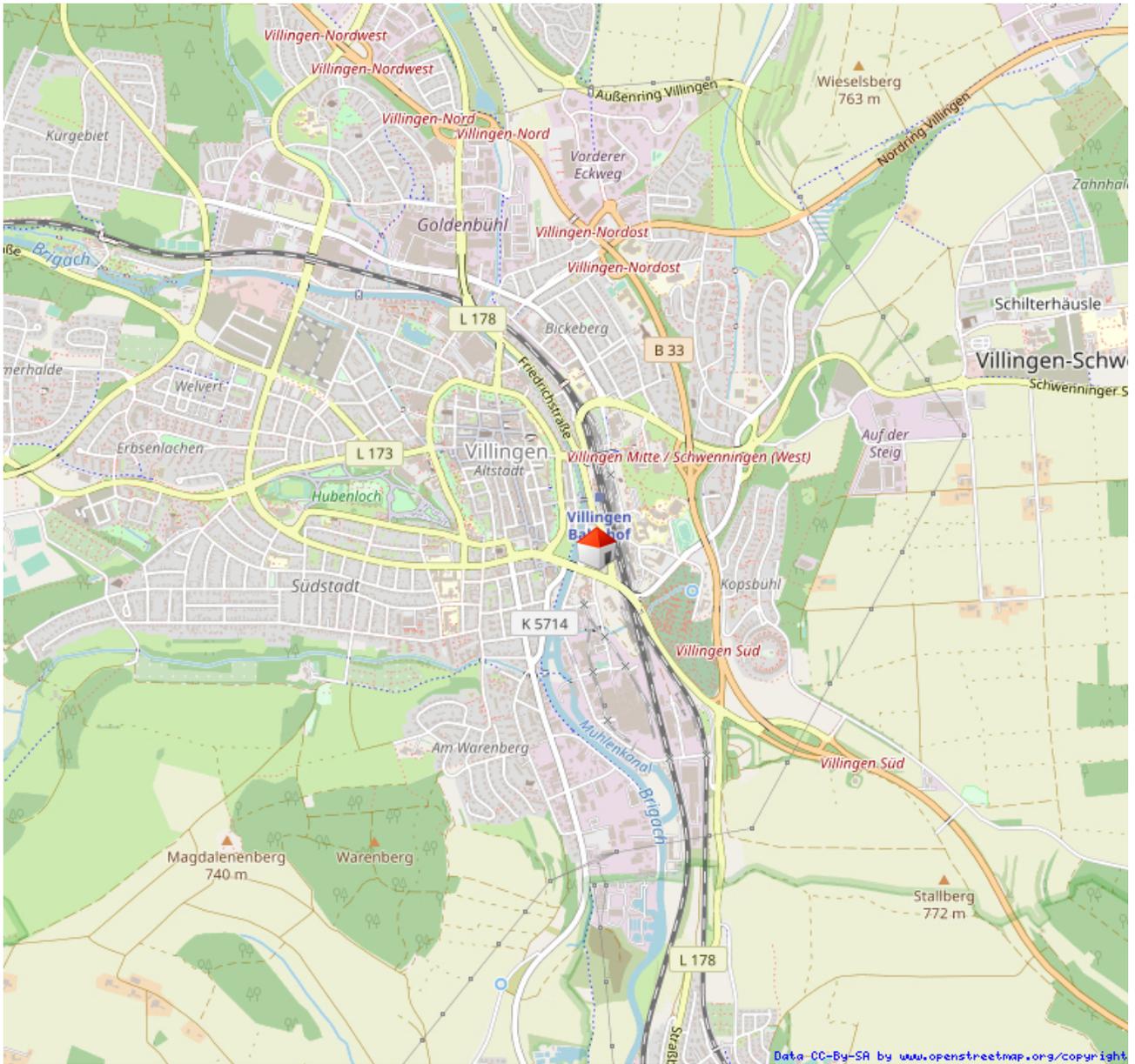
Luftbild



Luftbild

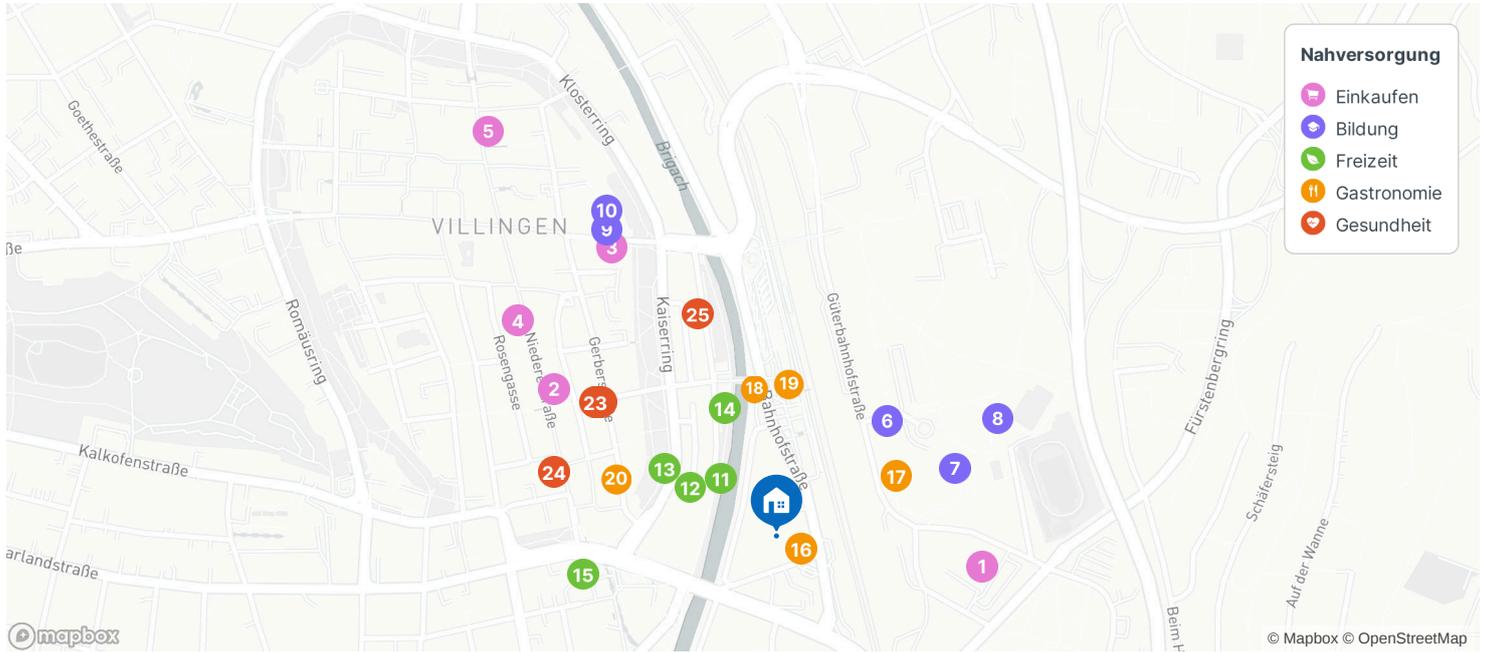


Luftbild



Lageplan

Nahversorgung



4.7 Einkaufen

1	Lidl	287 m
2	Lins Asia Markt	373 m
3	Sham Markt	466 m
4	Reformhaus Schrempp	471 m
5	CAP-Markt	694 m

4.4 Bildung

6	Gymnasium am Hoptbühl	223 m
7	Christy-Brown-Schule	265 m
8	Gymnasium am Hoptbühl	348 m
9	St. Ursula Schulen Villingen	491 m
10	St. Ursula Schulen Villingen	514 m

4.6 Freizeit

11	Park	114 m
12	Spielplatz	139 m
13	Spielplatz	184 m
14	Seilpark	195 m
15	BlueBoxx	273 m

4.9 Gastronomie

16	Gasthof Drehscheibe	36 m
17	ESV Gaststätte	186 m
18	Cafe Bäckerei Geiger	207 m
19	Bäckerei Cafe Armbruster	214 m
20	Besenwirtschaft Historisch...	238 m

4.7 Gesundheit

21	Paradies-Apotheke	308 m
22	Dr. med. Peter Pfaff; Dr. ned. ...	315 m
23	Daniela Schneider; Karl Sch...	316 m
24	Praxis für Kieferorthopädie ...	322 m
25	Zahnmedizinische Praxiskli...	331 m

Über 400 starke Finanzierungspartner deutschlandweit

**Ob Kauf einer Immobilie, Wohnungsrenovierung, Möbel
oder das neue Auto.**

**Entscheiden Sie einfach jetzt, Ihre Träume mit dem
Finanz4future-Kredit zu erfüllen.**

- ✓ Schneller und einfacher Abwicklung
- ✓ Flexiblen Raten und Laufzeiten
- ✓ Zu Besten Konditionen

Sie wünschen ein individuelles und unverbindliches
Finanzierungsangebot? Kommen Sie gerne auf uns zu.

Fordern Sie noch heute den Link zur digitalen Selbstauskunft an.

KFW

Sparkasse

wüstenrot

**Volksbanken
Raiffeisenbanken**

Deutsche Bank

BW | Bank

COMMERZBANK

ING DiBa

DSL | Bank





Villingen-Schwenningen

Hauptniederlassung

Luisenstraße 10
78048 Villingen-Schwenningen



Konstanz

Niederlassung

Line-Eid-Straße 6
78467 Konstanz

Kontakt

+49 173 4543 811

+7721 91 66 917

info@immo4future.de

www.immo4future.de