

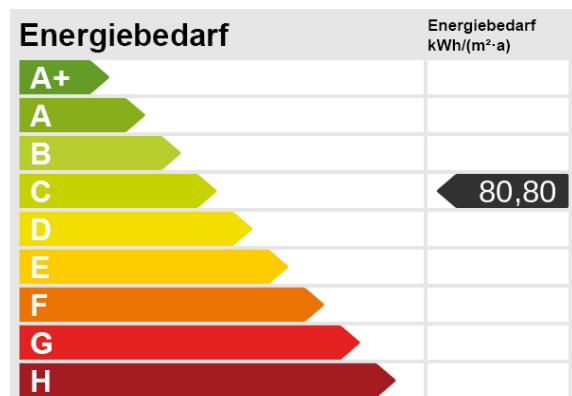
# EXKLUSIVES 3-FAMILIENHAUS MIT TOP-AUSSTATTUNG UND GROSSEM GARTEN

Objekt: 105 | Zum Natzentel 12 |  
78054 Villingen-Schwenningen | 650.000,00 €



## Daten

ImmoNr	105
Etagenzahl	3
Stellplätze	2 Freiplätze 1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 234 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 477 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Straße	Zum Natzental
Hausnummer	12
PLZ	78054
Ort	Villingen-Schwenningen
Kaufpreis	650.000,00 €
Außen-Provision	2,98%



## Daten

Baujahr	1999
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	80,8 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	10.01.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1999
wesentlicher Energieträger	Gas

## Beschreibung

Willkommen in diesem attraktiven 3-Familienhaus, das sich in einer ruhigen und begehrten Wohngegend befindet. Die im Jahr 2020 frisch gestrichene Fassade verleiht dem Haus ein modernes und gepflegtes Erscheinungsbild, das sofort ins Auge fällt.

Das Erdgeschoss beherbergt eine komfortable 2-Zimmer-Wohnung mit 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier erwartet Sie eine Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, mit Ausnahme des Schlafzimmers, was für wohlige Wärme und Behaglichkeit sorgt. Das Tageslichtbad verfügt über eine entspannende Badewanne. Ein praktischer Abstellraum ist ebenfalls vorhanden. Die Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet, und das geräumige Wohnzimmer bietet Zugang zur Terrasse, die ein idealer Ort für Entspannung ist. Im Erdgeschoss befindet sich der Waschraum für alle drei Wohneinheiten.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit 95 m<sup>2</sup>. Auch hier sorgt die Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung (ausgenommen der Schlafzimmer) für eine wohlige Wärme. Zwei große Schlafzimmer bieten viel Platz und Privatsphäre. Das Badezimmer verfügt über Tageslicht, eine Dusche, eine Badewanne und ein Bidet. Ein separates Gäste-WC bietet zusätzlichen Komfort. Die Küche mit Einbauküche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Das großzügige Wohn- und Esszimmer verfügt über einen Kamin und führt zu einem Balkon mit Markise, was perfekt ist, um gesellige Abende im Freien zu genießen. Die Dachgeschosswohnung mit 3 Zimmern und 81 m<sup>2</sup> bietet zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und eine große Küche mit Einbauküche. Das offene Wohn- und Esszimmer verleiht der Wohnung ein großzügiges Raumgefühl und führt zu einem weiteren Balkon.

Insgesamt ist dieses 3-Familienhaus ein echtes Juwel mit modernen Annehmlichkeiten und einem durchdachten Grundriss. Die Fußbodenheizung, die gut ausgestatteten Bäder, die Einbauküchen und der Außenbereich machen es zu einer äußerst attraktiven Immobilie.

## Ausstattung Beschreibung

Parkmöglichkeiten sind reichlich vorhanden, mit einer Garage und zwei Außenstellplätzen für Ihre Bequemlichkeit.

## Sonstige Angaben

Der Außenbereich bietet zusätzliche Annehmlichkeiten, darunter einen großen Garten, der Raum für Gartengestaltung und Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Eine unterirdische Regentonne sorgt für eine effiziente Nutzung von Regenwasser.

Dieses Haus bietet Wohnqualität auf hohem Niveau und ist eine Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten.

## Lage

Die Stadt Villingen-Schwenningen liegt in der malerischen Region des Schwarzwaldes im Südwesten Deutschlands und bietet eine Vielzahl von Vorzügen für die Einwohner. Die Stadt selbst entstand durch den Zusammenschluss der beiden historischen Städte Villingen und Schwenningen und hat eine reiche Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht.

Die Lage zeichnet sich durch ihre zentrale Position innerhalb der Stadt aus. Hier finden Sie eine ausgewogene Mischung aus urbaner Bequemlichkeit und natürlicher Schönheit. Die Nähe zur Innenstadt von Villingen-Schwenningen bedeutet, dass Sie von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bars und kulturellen Attraktionen profitieren können. Gleichzeitig sind Sie nur wenige Schritte von der atemberaubenden Natur des Schwarzwaldes entfernt, der sich ideal zum Wandern, Radfahren und Erkunden eignet.

Ein weiterer Vorteil der Lage ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Autobahn A81 ist in kurzer Zeit erreichbar, was die Fahrt in benachbarte Städte wie Stuttgart, Freiburg und Zürich erleichtert. Der Bahnhof Villingen bietet regelmäßige Zugverbindungen, und der nahegelegene Flughafen Stuttgart sorgt für eine bequeme Anbindung an nationale und internationale Reiseziele. Für Familien ist diese Region besonders attraktiv, da sie eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten bietet. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls hervorragend, mit verschiedenen Krankenhäusern und Fachärzten in der Nähe.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Villingen-Schwenningen eine hervorragende Wahl für Menschen ist, die das Beste aus Stadt- und Naturleben suchen. Mit ihrer reichen Geschichte, erstklassigen Annehmlichkeiten und der Schönheit des Schwarzwaldes ist diese Region ein attraktiver Ort zum Wohnen und Arbeiten.



Außenansicht



Außenansicht



Garten



Garten



Garten



Schlafzimmer EG





Bad EG



Küche EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Treppenhaus



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 10G



Schlafzimmer 20G



Gäste-WC OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Küche OG



Küche OG



Wohnzimmer OG



Wohn- und Esszimmer OG



Kamin OG





Balkon OG



Schlafzimmer 1 DG



Schlafzimmer 1 DG



Schlafzimmer 2 DG



Bad DG



Küche DG



Wohn- und Esszimmer DG



Wohn- und Esszimmer DG



Balkon DG



Heiz- und Kellerraum



Garage



Luftbild



Luftbild



3D Grundriss EG

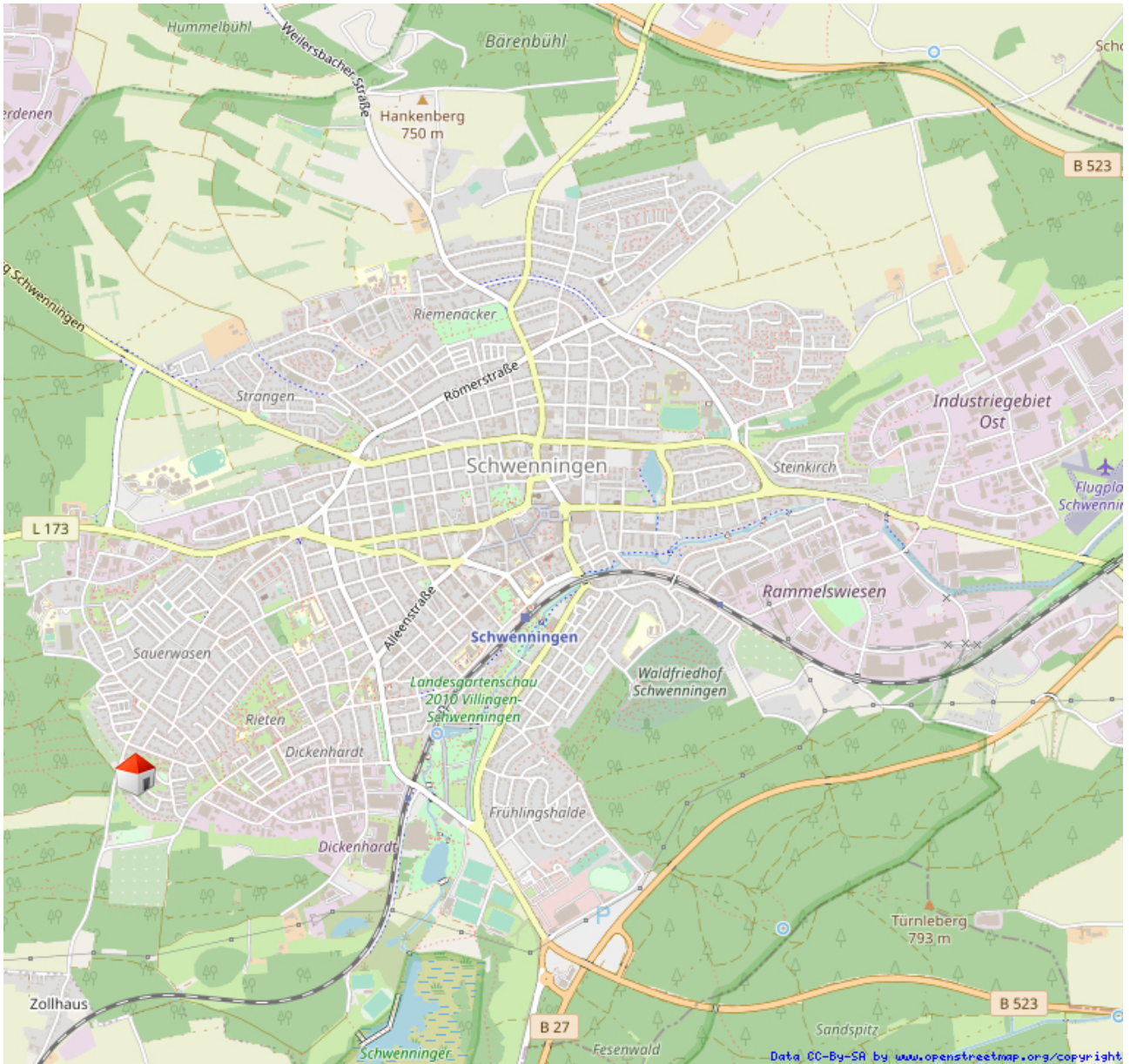




3D Grundriss OG

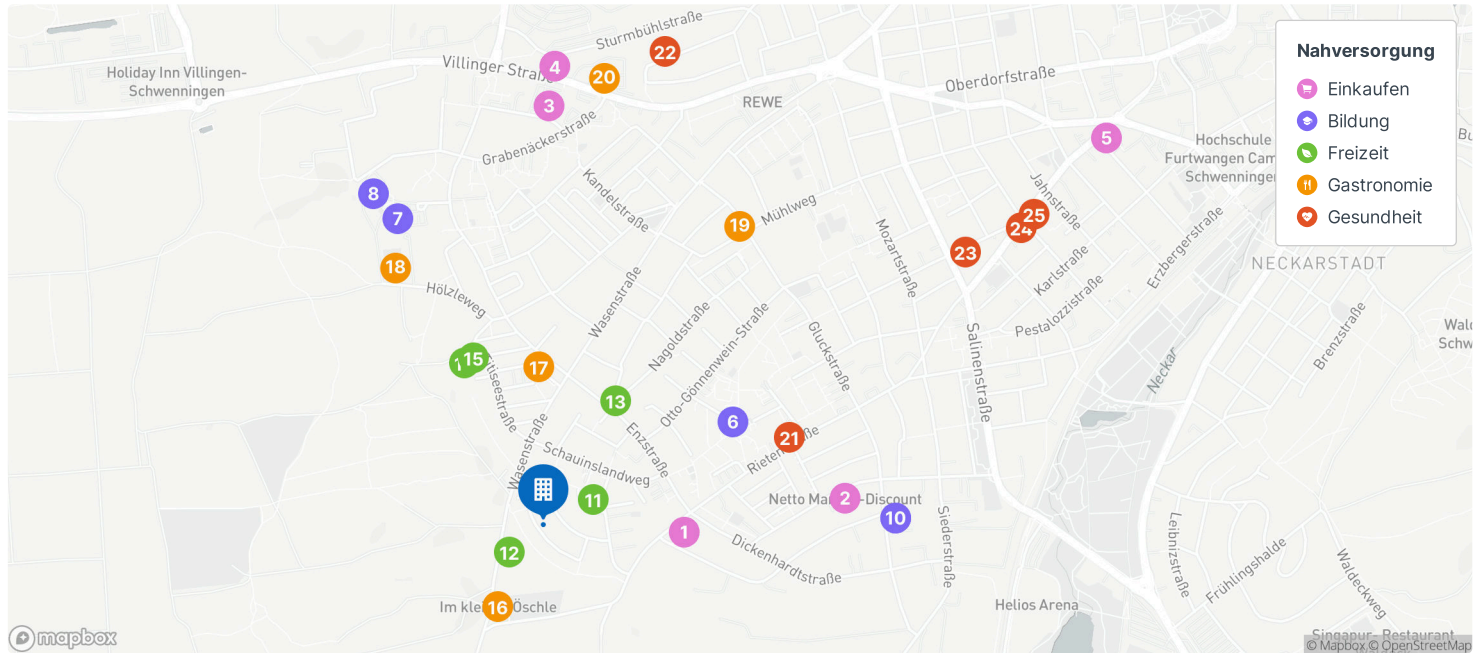


3D Grundriss DG



Lageplan

# Nahversorgung



## 3.9 Einkaufen

1	Kalinka	360 m
2	Netto Marken-Discount	749 m
3	Lidl	966 m
4	Shell Select	1.1 km
5	NORMA	1.7 km

## 2.8 Bildung

6	Max-Fischer-Kindergarten	506 m
7	Schule	776 m
8	Rudolf-Steiner-Schule Frei...	858 m
9	Georg-Müller-Schule Privat...	877 m
10	Georg-Müller-Schule Privat...	877 m

## 4.2 Freizeit

11	Spielplatz	124 m
12	Sport	161 m
13	Sport	296 m
14	Sport	383 m
15	Spielplatz	384 m

## 3.7 Gastronomie

16	Im kleinen Öschle	295 m
17	Oldtimer	320 m
18	Wirtshaus Wildpark	668 m
19	Eiscafé Cortina	826 m
20	Gourmet Tempel	1 km

## 3.3 Gesundheit

21	Rieten-Apotheke	629 m
22	Kleintierpraxis Dr. Breuer	1.1 km
23	Artico-Sportklinik	1.2 km
24	Alleen-Apotheke	1.4 km
25	Tatjana Edelmann	1.4 km

# 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**



# KONTAKT

IMMO4FUTURE

Wir helfen Ihnen gerne weiter

## Kontaktieren Sie uns

**Immo4future GmbH**

Luisenstr. 10

78048 Villingen-Schwenningen

[www.immo4future.de](http://www.immo4future.de)

[info@immo4future.de](mailto:info@immo4future.de)

+49 7721 91 66 917

+49 173 4543811

