

# MEHRGENERATIONENHAUS ODER INVESTITIONSOBJEKT: 4 WOHNEINHEITEN, TEILSANIERT, MIT GROSSEM GRUNDSTÜCK

Objekt: 203 | Albstr. 38 |  
78056 Villingen-Schwenningen | 580.000,00 €



## Daten

ImmoNr	203
Etagenzahl	4
Stellplätze	3 Freiplätze
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 241 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 2.000 m <sup>2</sup>
Straße	Albstr.
Hausnummer	38
PLZ	78056
Ort	Villingen-Schwenningen
Kaufpreis	580.000,00 €
Außen-Provision	2,98%

## Daten

Baujahr	1982
---------	------

## Beschreibung

Willkommen in diesem vielseitigen Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten und großem Gestaltungsspielraum – eine ideale Investition für Kapitalanleger oder die perfekte Basis für ein Mehrgenerationenhaus. Das Gebäude erstreckt sich über vier Etagen, mit einer attraktiven Mischung an Wohneinheiten, die sowohl in Größe als auch im Ausbauzustand variieren und damit verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Im Untergeschoss befindet sich eine 2-Zimmer-Wohnung im Rohbauzustand, die viel Potenzial für individuelle Gestaltung lässt. Die 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss ist ebenfalls im Rohbauzustand und bietet vielfältige Ausbauoptionen ganz nach Ihren Vorstellungen. Im Obergeschoss erwartet Sie eine moderne 3-Zimmer-Wohnung, die 2022 komplett saniert wurde und sofort bezugsfertig ist. Diese Wohnung überzeugt durch hochwertige Details, wie die glatten Putzwände, die der Wohnung ein modernes Ambiente verleihen. Die Dachgeschosswohnung, eine gemütliche 2-Zimmer-Einheit, wurde in 2023 saniert und ist ebenfalls sofort bezugsfertig.

Ein weiteres Highlight ist die Ausstattung und Modernisierung des Hauses. Die Fassade wurde 2010 gedämmt und sorgt für Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima. Alle Fenster wurden 2022 getauscht, was den Wohnkomfort zusätzlich steigert. Im gleichen Jahr wurden die Wasser-, Heizungs- und Stromleitungen komplett erneuert. Das großzügige Grundstück rund um das Gebäude bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als Gartenanlage, Parkplatz oder Freizeitfläche – hier können Sie Ihre eigenen Ideen verwirklichen und die Außenfläche individuell gestalten, um das Wohnambiente weiter aufzuwerten.

## Ausstattung Beschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus ist eine wertvolle Basis für Kapitalanleger, die von einer durchdachten Mieterstruktur und langfristiger Rendite profitieren möchten. Ebenso eignet sich das Objekt hervorragend als Mehrgenerationenhaus, in dem jedes Familienmitglied seinen eigenen Wohnbereich genießen kann. Insgesamt erwartet Sie hier ein Gebäude mit großem Potenzial, bereits umgesetzten Modernisierungen und einem umfassenden Gestaltungsspielraum – ein echtes Juwel auf dem Immobilienmarkt!

## Sonstige Angaben

Falls gewünscht, kann die Fertigstellung der beiden Wohnungen im Rohbauzustand vom jetzigen Eigentümer übernommen werden. Dies ist nach Absprache und gegen Aufpreis möglich, sodass Sie die Wahl haben, entweder eigene Ideen umzusetzen oder auf einen erfahrenen Partner zu setzen.

Der Energieausweis ist derzeit in Erstellung und wird bis zur Besichtigung vorgelegt.

## Lage

Weigheim, ein idyllischer Ortsteil von Villingen-Schwenningen bietet eine attraktive Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit der umliegenden städtischen Zentren. Eingebettet in die malerische Landschaft des Schwarzwaldes, erfreut sich Weigheim großer Beliebtheit bei Familien, Naturfreunden und Menschen, die das entspannte Wohnen abseits des Trubels suchen, jedoch auf eine gute Anbindung und Infrastruktur nicht verzichten möchten.

Der Ort ist über die Bundesstraße B523 sowie die nahegelegene Autobahn A81 verkehrstechnisch bestens angebunden, sodass Villingen-Schwenningen in wenigen Minuten erreichbar ist. Auch die Städte Stuttgart und Singen sind über die Autobahn zügig zu erreichen. Der öffentliche Nahverkehr stellt Verbindungen in die Stadtzentren sicher, was Weigheim besonders attraktiv für Pendler macht.

Für den täglichen Bedarf ist Weigheim gut ausgestattet: Neben Bäckereien und Metzgereien bieten kleinere Einzelhändler die wichtigsten Waren vor Ort an. Eine breite Palette an Supermärkten, Fachgeschäften und gastronomischen Angeboten befindet sich in Villingen-Schwenningen. Freizeitmöglichkeiten sind durch die ländliche Umgebung und die Nähe zum Schwarzwald nahezu unbegrenzt: Wandern, Radfahren und Spaziergänge in der Natur sind direkt vor der Haustür möglich, und der Schwarzwald lädt im Winter zum Skifahren und das ganze Jahr über zu Aktivitäten wie Mountainbiking und Wandern ein.

Bildungseinrichtungen wie Grundschulen und Kindergärten sind direkt in Weigheim angesiedelt, sodass Familien mit Kindern eine wohnortnahe Betreuung genießen.

Weiterführende Schulen sind in den benachbarten Ortsteilen und in Villingen-Schwenningen gut erreichbar. Das Wohnumfeld in Weigheim ist ruhig und familiär geprägt. Der dörfliche Charakter und die Nähe zur Natur machen diesen Ortsteil besonders attraktiv für alle, die Wert auf naturnahes und entspanntes Wohnen legen.



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Garten



Flur EG



Schlafzimmer EG





Schlafzimmer EG



Badezimmer EG



Treppenhaus



Flur 0G



Bad OG



Bad OG



Schlafzimmer 1 0G



Schlafzimmer 2 0G



Schlafzimmer 2 OG



Abstellraum 0G



Wohn- und Esszimmer OG



Wohn- und Esszimmer OG



Balkon OG



Bad DG



Schlafzimmer DG



Wohn- und Esszimmer DG





Küche DG



Küche DG



Luftbild



Luftbild



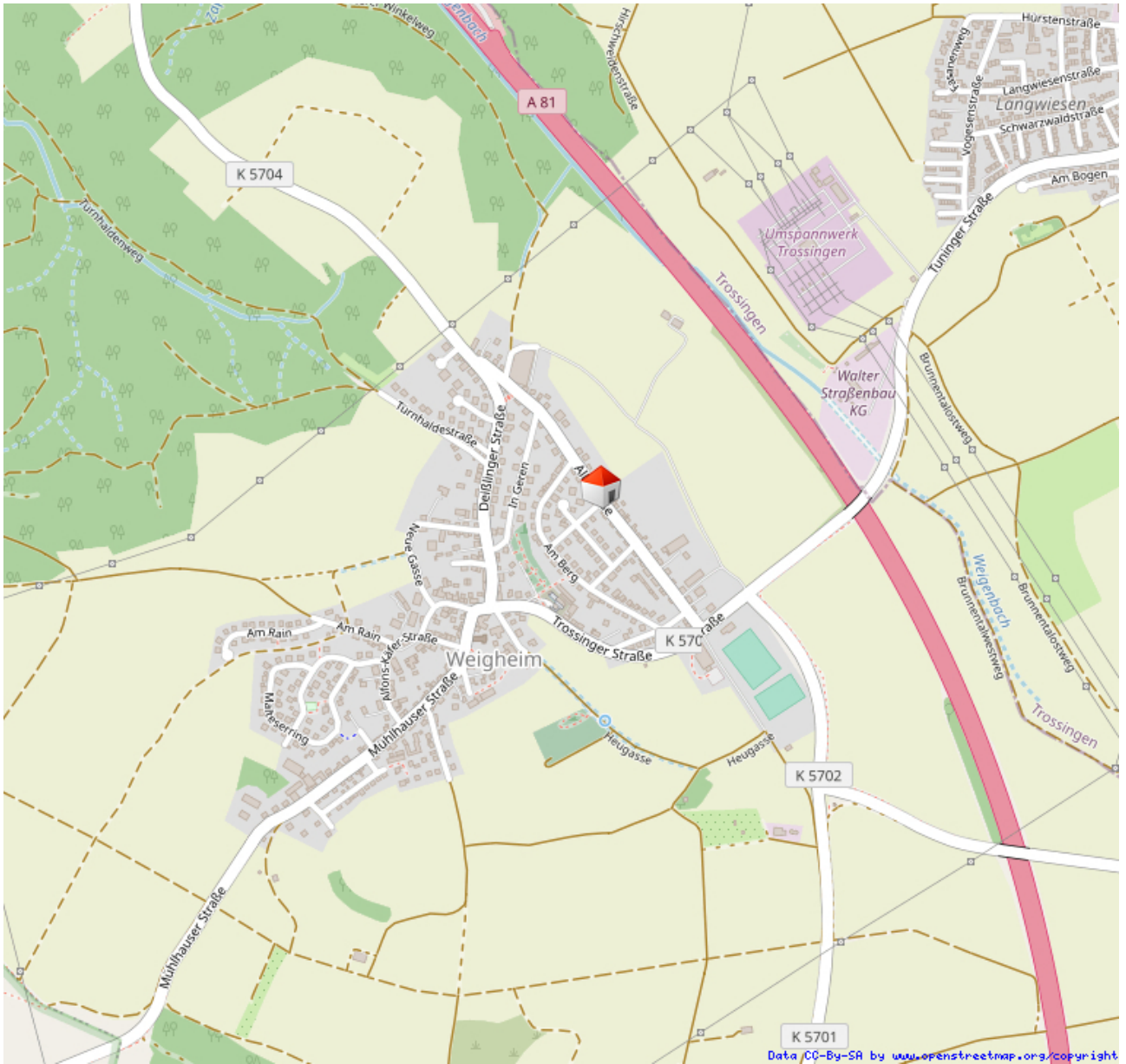
Luftbild



Luftbild



Luftbild



Lageplan

# 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