Neuwertige Eigentumswohnung in Schwenningen!

Objektnr. : 365

78054 Villingen-Schwenningen

Objekttyp	Erdgeschoss
PLZ	78054
Ort	Villingen-Schwenningen
Wohnfläche	ca. 56 m^2
Nutzfläche	ca. 68 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	197.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Hausgeld	272,00 €
Baujahr	1970
Zustand	Vollständig renoviert
Energieausweis	Bedarfsausweis

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

	Fortsetzung
Endenergiebedarf	78 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	03.07.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1970
wesentlicher Energieträger	Gas
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Garagen
Balkon	Ja

Beschreibung

Charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und zwei Einzelgaragen in Schwenningen.

Diese im Jahr 2012 umfassend renovierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Lage von Schwenningen. Sie liegt im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 35 Wohneinheiten. Die Wohnfläche von ca. 56 m^2 ist funktional und offen aufgeteilt und bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ein separates Schlafzimmer sowie ein Badezimmer und ein zusätzliches WC – ideal geeignet für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Balkon mit Ausblick ins gepflegte, grüne Innenpark-Gelände der Wohnanlage. Dank der nahezu barrierefreien Lage mit nur zwei Stufen am Haupteingang bietet die Wohnung zudem einen hohen Wohnkomfort. Der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Schlafzimmer ist hell, gut geschnitten und bietet einen schönen Blick zum Innenhof. Rechts neben dem Eingangsbereich befindet sich das moderne Badezimmer sowie das separate WC. Direkt im Eingangsbereich ist die praktische Garderobe mit zusätzlichem Abstellraum.

Zur Wohnung gehören zwei Einzelgaragen, die auch separat vermietet werden könnten, sowie ein privates Kellerabteil. Beheizt wird das Gebäude durch eine Gas-Zentralheizung, die im Jahr 2001 erneuert wurde. Das monatliche Hausgeld beträgt 272€ (Stand 2025). Die Wohnung ist aktuell solide vermietet und eignet sich damit ideal für Kapitalanleger,

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

die Wert auf eine zentrale Lage, eine gute Grundrissstruktur und ein stabiles Umfeld legen.

Aktuelle Kaltmiete: 550€
Nebenkosten: 100 €

Ein Energiebedarfsausweis liegt vor. Die Immobilie weist die Energieeffizienzklasse C auf.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Objekts –
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

- Offener Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zu Balkon

- Einbauküche mit hochwertiger Granit-Arbeitsfläche

- Helles Schlafzimmer mit Innenhofblick

- Modernes Badezimmer und separates WC

- Garderobenbereich mit zusätzlichem Abstellraum

- Zwei Einzelgaragen – ideal auch zur Vermietung

- Privates Kellerabteil

- Gepflegte Gas-Zentralheizung (erneuert 2001)

- Wohnung umfassend renoviert im Jahr 2012

Lage

Attraktive Wohnlage in Schwenningen.

Die Immobilie befindet sich in begehrter und gut angebundener Lage im Stadtteil Schwenningen der Doppelstadt Villingen-Schwenningen. Die Schramberger Straße verläuft als zentrale Verkehrsader mit idealer Infrastrukturanbindung – sowohl in die Innenstadt als auch in die umliegenden Regionen des Schwarzwald-Baar-Kreises.
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teils bequem fußläufig erreichbar. Durch die Nähe zum Stadtzentrum Schwenningen profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu Restaurants, Cafés, Supermärkten und vielfältigen Freizeitangeboten.
Auch Berufspendler schätzen die Lage: Die Autobahn A81 sowie die Bundesstraße B27 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Rottweil, Donaueschingen oder Tuttlingen. Der Bahnhof Schwenningen ist ebenfalls gut erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen in die Region.
Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus gewachsener Wohnbebauung, Einzelhandel und Gewerbe aus – ideal für Menschen, die städtische Infrastruktur mit angenehmem Wohnkomfort verbinden möchten.
Insgesamt bietet sich hier also eine hervorragende Kombination aus zentraler Lage, optimaler Erreichbarkeit und einer attraktiven städtischen Umgebung – eine ideale Basis für Selbstnutzer oder Investoren mit Weitblick.

Sonstige Angaben

Bezugsfrei nach Absprache!

Provision: 3,00% zzgl.19% MwSt.
Zahlbar und fällig nach notarieller Beurkundung.

Objekttitel

Neuwertige Eigentumswohnung in Schwenningen!

Ihr Ansprechpartner:
Gregor Koplin
Honberg Immobilien

Honbergstraße 4
78532 Tuttlingen

Tel.: 07461 90889-50
E-Mail: info@honberg-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.