



**Volksbank  
Hochrhein**  
Immobilien GmbH

# VS - 3 Zimmerwohnung 104 m<sup>2</sup> - vermietet

Objekt: 675TS • 78056 Villingen-Schwenningen  
383.000,00 €



**Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**

Hauptstraße 78  
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org  
www.voba-immo.org



## Daten im Überblick

ImmoNr	675TS
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	Dachgeschoss
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78056
Ort	Villingen-Schwenningen
Region / Stadtteil	Villingen
Grundstücksgröße	ca. 1.162 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert "BORIS"	250,00
Wohnfläche	ca. 104 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	4
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Zugänglichkeit/Barrierefreiheit	Stufenloser Zugang zum Gebäude, Zugang zur Wohnung per Aufzug
Ausstattungsqualität	Gehoben
Verglasung	Dreifach verglast
Fahrradraum	Ja
Bauweise	Massiv

### **Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**



Küche	Einbauküche
Wasch/Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Stellplatzart	Garage
Baujahr	2019
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	87 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	31.12.2029
Baujahr lt. Energieausweis	2019
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Jahr der letzten Modernisierung	2019
Kaufpreis	383.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt. Wir sind auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.
Mieteinnahmen pro Monat	1.400,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	1.400,00 €

## Beschreibung

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 2019 befindet sich in attraktiver Lage im Stadtteil Villingen von Villingen-Schwenningen und überzeugt durch eine moderne Ausstattung sowie einen durchdachten Grundriss. Auf ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie drei großzügig geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet dank des Baujahres sowie der letzten Modernisierung im Jahr 2019 zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein Balkon lädt zum Entspannen ein und erweitert den Wohnraum ins Freie. Das Objekt ist derzeit vermietet und eignet sich damit auch als interessante Kapitalanlage.

Mit ihrem ansprechenden Wohnkonzept und der ruhigen, dennoch zentralen Lage bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus Wohnqualität und Werthaltigkeit.

## Lage

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in zentraler Lage von Villingen-Schwenningen und überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur im direkten Umfeld. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet vielfältige Einkaufs-, Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten. Auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ein Kindergarten sowie eine Grundschule liegen nur einen kurzen Fußweg entfernt und machen die Lage besonders attraktiv für Familien. Ein Gymnasium ist ebenfalls gut erreichbar, während eine Realschule in angenehmer Entfernung zur Verfügung steht. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist durch die nahegelegene Autobahn ebenfalls sehr günstig, sodass sowohl Berufspendler als auch Vielreisende profitieren.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus Zentrumsnähe, guter Erreichbarkeit und familienfreundlicher Infrastruktur.

## Ausstattung Beschreibung

- Dachterrasse
- 1 Stellplatz
- Fußbodenheizung
- Gasheizung

## Widerruf und Haftung

Haftungsschluss: Wir übernehmen keine Haftung oder Gewähr, für fehlerhafte, fehlende oder falsche Angaben im Exposé.

Bildbearbeitung: Bilder mit der Kennzeichnung "renoviert" sind bearbeitete und zu Illustration mit KI verarbeitete Bilder. Sie dienen ausschließlich als Beispiel Bilder und entsprechen nicht der aktuell vor Ort vorzufindenden Immobilie.

Widerrufsrecht:

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen.

Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsabschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer

Informationspflichten gem. Art. 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78, 79761 Waldshut-Tiengen, Tel. 07741-886 444

E-Mail [info@voba-immo.org](mailto:info@voba-immo.org)

Widerrufsfolgen:

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangener Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z.B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen.

Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise:

Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung.

---

### **Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**



**Volksbank  
Hochrhein**  
Immobilien GmbH

## Impressionen



Aussenansicht



Aussicht

**Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**

Hauptstraße 78  
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org  
www.voba-immo.org



**Volksbank  
Hochrhein**  
Immobilien GmbH



Aussicht



Küche

**Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**

Hauptstraße 78  
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org  
www.voba-immo.org



**Volksbank  
Hochrhein**  
Immobilien GmbH



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



IMG\_3518



Badezimmer



Badezimmer

**Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**

Hauptstraße 78  
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org  
www.voba-immo.org



**Volksbank  
Hochrhein**  
Immobilien GmbH



Badezimmer



Badezimmer

**Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**

Hauptstraße 78  
79761 Waldshut-Tiengen

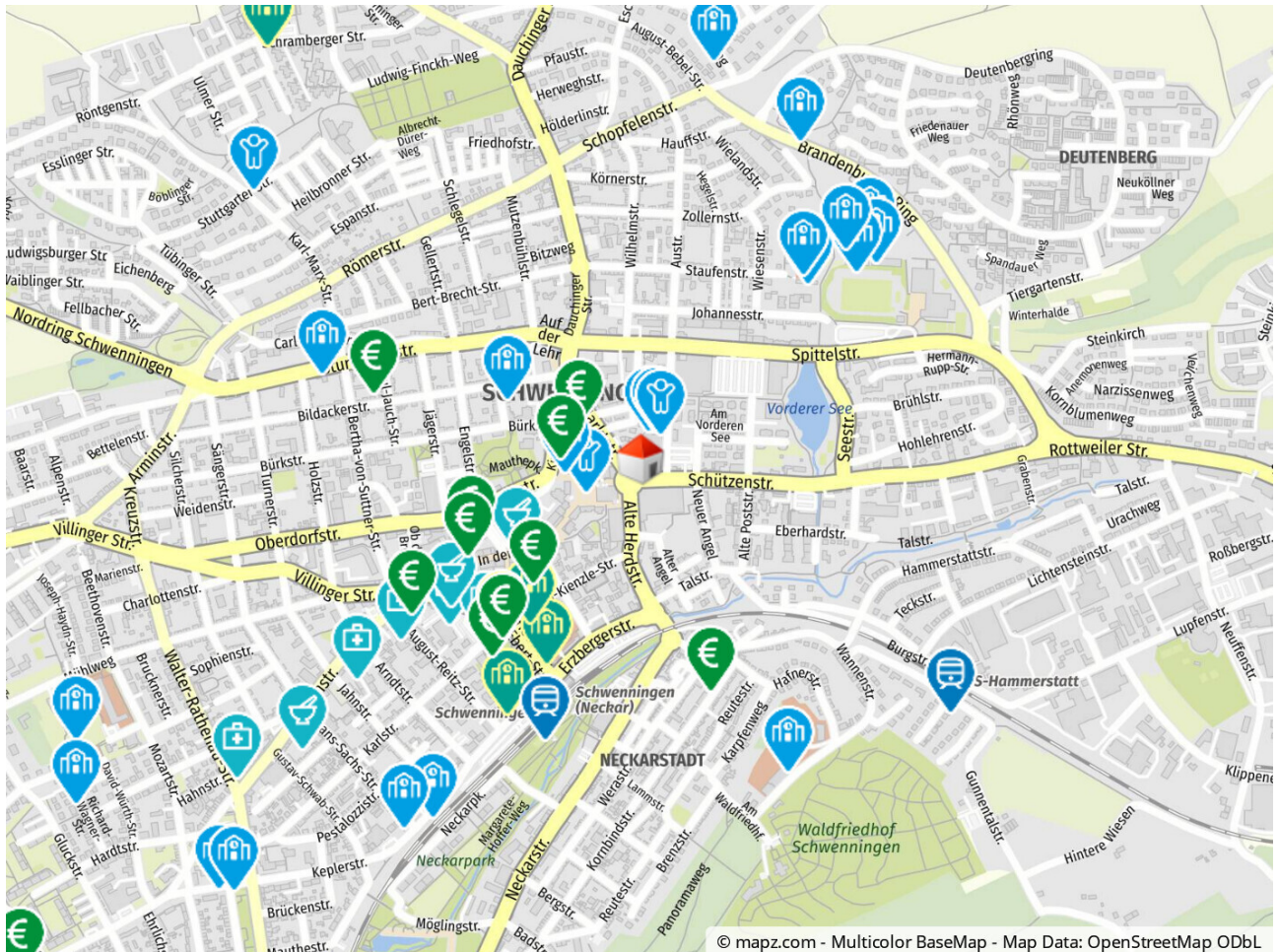
Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org  
www.voba-immo.org



**Volksbank  
Hochrhein**  
Immobilien GmbH

## Lageplan



Geoloyer Kartenausschnitt

**Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**

Hauptstraße 78  
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org  
www.voba-immo.org



**Volksbank  
Hochrhein**  
Immobilien GmbH

## Ihre Ansprechpartnerin

Frau Tanja Scholzen  
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH  
Hauptstraße 78  
79761 Waldshut-Tiengen  
Telefon: +49 7751 886 444  
Mobil: +49 1520 649 76 93  
E-Mail: [scholzen@voba-immo.org](mailto:scholzen@voba-immo.org)  
Web: [www.voba-immo.org](http://www.voba-immo.org)

### 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.

---

### **Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH**

Hauptstraße 78  
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

[info@voba-immo.org](mailto:info@voba-immo.org)  
[www.voba-immo.org](http://www.voba-immo.org)