

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Villingen-Schwenningen

### Repräsentatives Mehrfamilienhaus in Schwenningen



Objekt-Nr. **OM-272235**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **875.000 €**

78056 Villingen-Schwenningen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	473,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	16.11.2023
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	15,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Repräsentatives Zweifamilienhaus mit Gewerbeeinheit in Schwenningen als Kapitalanlage oder Eigennutzung geeignet. Das Haus hat insgesamt 15 Zimmer. Im Erdgeschoss befindet sich eine 134 m<sup>2</sup> große ehemalige Gewerbefläche, welche zu Wohnzwecken genutzt wird. Im 1. Obergeschoss befindet sich eine 134 m<sup>2</sup> große Wohnung mit Dachterrasse und im Dachgeschoss eine 132 m<sup>2</sup> große Wohnung.

Alle Wohnungen/Zimmer sind an Studenten vermietet.

Das voll unterkellerte und gepflegte Mehrfamilienwohnhaus ist ein geschmackvolles Anwesen und besitzt ein herrliches Gartengrundstück in sehr guter Wohnlage der Stadt. Der schön angelegte Garten bietet Potential für eine echte Feierabend-Oase oder zum Toben und Spielen.

Mit diesem Haus ist vieles realisierbar, z.B. Wohnen und Arbeiten unter einem Dach plus eine Wohnung vermieten oder als reine Kapitalanlage und Vermietungsobjekt für Studenten oder Familien.

## Ausstattung

2014/15 - Erneuerung der gesamten Elektrik im ganzen Haus.

2014/15 - Erneuerung der Sanitärversorgungen und -einrichtungen.

2015 - Neue Gasheizung für EG und 1. OG, sowie neue Gastherme im DG.

2014/15 - Einbau einer neuen modernen Einbauküche in EG und DG, Austausch der Geräte in der Einbauküche im 1.OG.

2014/15 - Möblierung aller Zimmer.

EG

6 Zimmer, großer Küche/Wohnbereich, Bad, separates WC, Abstellraum, neuer moderner Klick-Vinylboden mit Korkschichtdämmung in der gesamten Wohnung, neue Zimmertüren, 2- oder 3-fachverglaste Fenster.

1. Obergeschoss

5 Zimmer, Küche, Bad, separates WC, Abstellraum, schöner Wandputz in den Zimmern, neuer Laminatboden in den Zimmern, Vinylboden im Flur und WC, neue moderne Fliesen im Bad, 2- oder 3-fachverglaste Fenster, große Dachterrasse.

DG

4 Zimmer, Küche, Bad, separates WC, Abstellraum, zusätzlich ein aussenliegendes Zimmer, neuer moderner Klick-Vinylboden in der Küche und im WC, Vinylboden in den Zimmern und im Flur, große neue Dusche und teilweise neue Fliesen im Bad, 2- oder 3-fachverglaste Fenster.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Jahreskaltmiete= 37.300,-€

Rendite = 4,3 %

## **Lage**

Ruhige Lage und doch zentral, 5 min fußläufig in die Innenstadt, zum Bahnhof, zum Busbahnhof und zu zwei Hochschulen. Umliegend befinden sich alle Belange des täglichen Bedarfs.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	220,33 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



EG Zimmer



EG Wohnen/Essen



1.OG Zimmer

# Exposé - Galerie



1.OG Zimmer

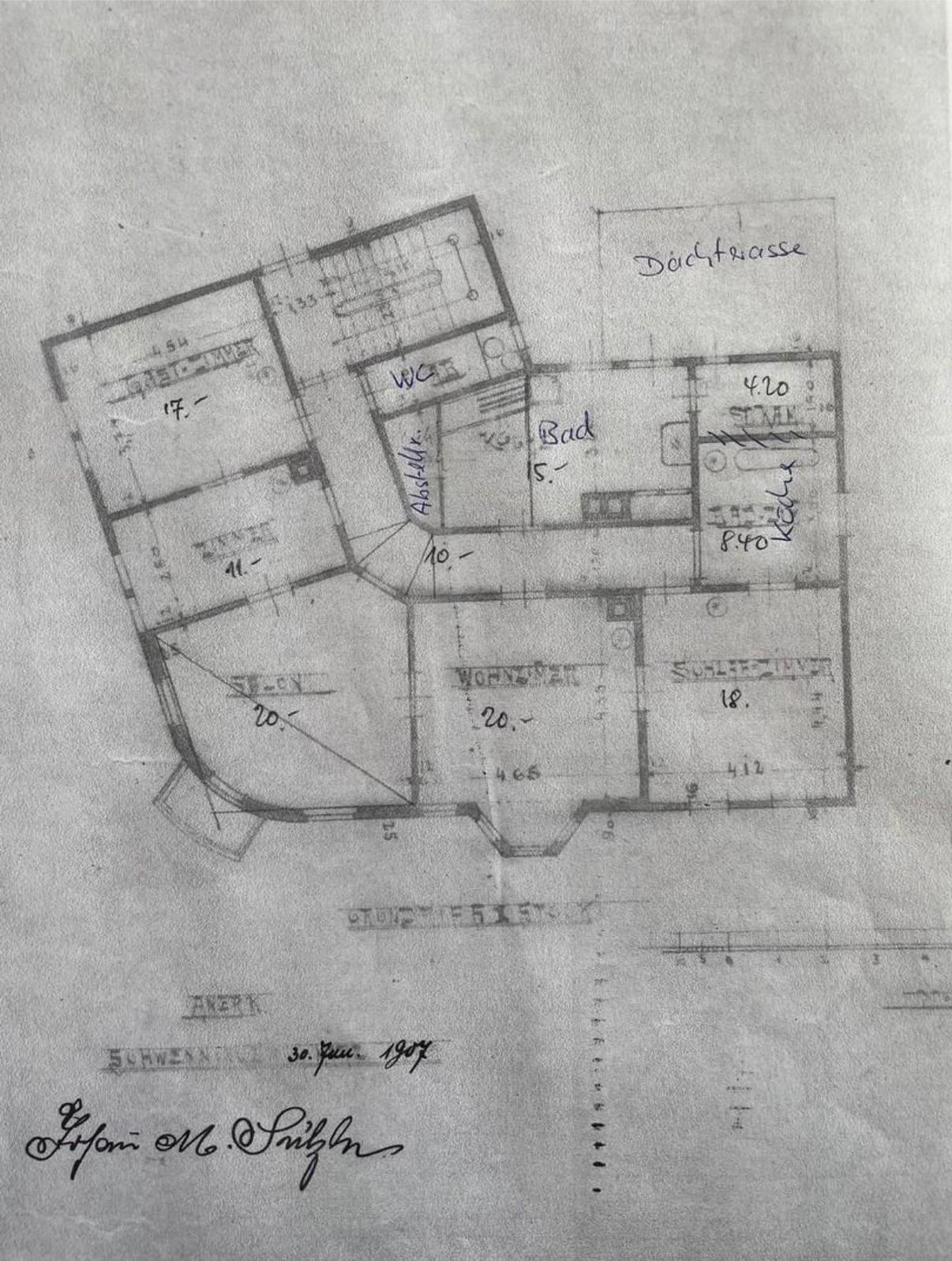


1.OG Bad



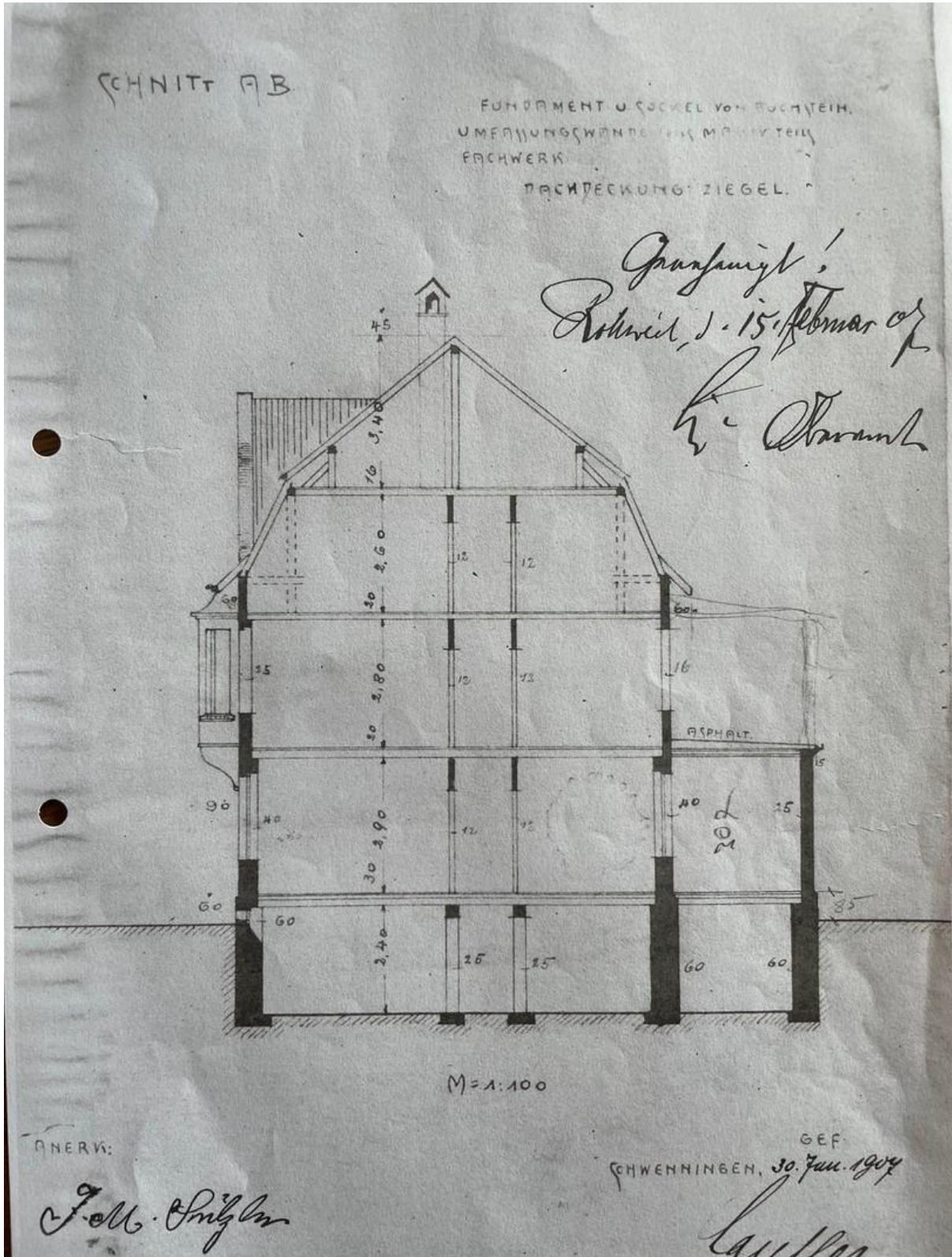
DG Küche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1.OG

# Exposé - Grundrisse



Schnitt