

Exposé

Dachgeschoßwohnung in Villingen-Schwenningen

Großzügigkeit mit Stil. Ansprechende 3-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. OM-427907

Dachgeschoßwohnung

Vermietung: **880 € + NK**

Römerstr. 41
78054 Villingen-Schwenningen
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr | 1959 | Übernahme | ab Datum |
| Etagen | 1 | Übernahmedatum | 01.05.2026 |
| Zimmer | 3,00 | Zustand | gepflegt |
| Wohnfläche | 80,00 m ² | Schlafzimmer | 2 |
| Nutzfläche | 120,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | 2. OG |
| Summe Nebenkosten | 200 € | Stellplätze | 1 |
| Miete Garage/Stellpl. | 45 € | Heizung | Zentralheizung |
| Mietsicherheit | 2.000 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine gepflegte und helle 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit ca. 80qm Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (2.OG) und verfügt über ausgebauten Dachgaupen, die für ein großzügiges Raumgefühl und viel Tageslicht sorgen.

Der Wohnbereich ist mit Echtholzparkett ausgestattet und schafft eine warme, wohnliche Atmosphäre. Eine Einbauküche ist vorhanden und im Mietumfang enthalten.

Der Flur, wird bis zu Ihrem Einzug renoviert (Wand und Decke) und strahlt damit einen neuen Glanz aus.

Zusätzlicher Stauraum bietet ein separater Abstellraum (aktuell als Speisekammer in Benutzung), der sich direkt vor dem Eingangsbereich der Wohnung befindet. Zusätzlich gibt es noch eine Abstellkammer, die aktuell als begehbarer Kleiderschrank benutzt wird. Darüber hinaus kann zusätzlich der Dachboden als Stauraum genutzt werden. Ein eigener Kellerraum gehört ebenso zur Wohnung.

Eine gemeinschaftliche Waschküche steht den Mietern zur Verfügung.

Um auch im Sommer das Wetter genießen zu können, gibt es ein kleiner abgegrenzter Gartenbereich der von Ihnen benutzt werden kann.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Stellplatz, der für 45 Euro mit vermietet wird.

Das Dach wurde vor ca. 5 Jahren komplett saniert, ebenso wurde 2022 eine neue Gasheizung verbaut.

Nichtraucherwohnung - Hunde nicht erlaubt - Hauskatzen erlaubt

Die Wohnung wird zum 01.05.2026 vermietet, voraussichtlich wird schon der 01.04.2026 möglich sein.

Bitte kurze Vorstellung mit Einzugswunsch!

Ausstattung

- Flur (wird vor Einzug renoviert)
- separates WC mit Tageslicht
- Badezimmer mit Tageslicht
- Dachgaupen
- Einbauküche
- 2 x Abstellraum
- Dachboden
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer/Büro/Gästezimmer
- Wohnzimmer
- Kellerraum
- Stellplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in sonniger und stadtnaher Wohnlage von VS-Schwenningen, nur wenige Gehminuten von Stadtzentrum und Natur entfernt.

Die Anbindung am öffentlichen Nahverkehr sind sehr gut. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine Bushaltestelle.

Das Schul- und Sportzentrum Deutenberg, die Gartenschule, Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten anzutreffen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 134,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Tür=Abstellraum)



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



WC



Flur (wird renoviert)

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Grundrisse

