

# 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	Übernahmetermin	01.05.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	80,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	120,00 m²	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 ausgebaute 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 begehrter 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/(m²a)
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

