

Exposé

Wohnung in Villingen

**Attraktive Kapitalanlage - sofort vermietbare 1-Zi-Whg
mit TG, modernisiertem Bad, Panoramablick**



Objekt-Nr. OM-437153

Wohnung

Verkauf: **119.900 €**

Kopsbühl
78048 Villingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	modernisiert
Etagen	8	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	38,62 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 38 m² Wohnfläche befindet sich im 3. OG einer Wohnanlage in gefragter Lage in Villingen. Sie eignet sich ideal sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die eine kompakte, sofort nutzbare Wohnung mit überschaubarem Investitionsvolumen suchen.

Ein besonderer Vorteil: Die Wohnung ist sofort bewohnbar bzw. vermietbar. Das modernisierte Bad sowie die neuwertige Einbauküche ermöglichen einen unmittelbaren Start ohne zusätzlichen Kapitaleinsatz und ohne die derzeit oft langwierige Suche nach Handwerkern.

Der verglaste Balkon mit öffnenbaren Fensterelementen erweitert den Wohnraum und bietet einen beeindruckenden Ausblick über Villingen bis in die umliegende Schwarzwaldlandschaft. Ein Aufzug sorgt für komfortablen Zugang für jung und alt. Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenstellplatz.

Gerade kleinere Wohneinheiten erfreuen sich seit Jahren einer stabilen Nachfrage. Sie sprechen unterschiedliche Zielgruppen wie Singles, Berufspendler, Senioren, Wochenendheimfahrer oder Berufseinsteiger an und bieten dadurch eine hohe Vermietungsflexibilität.

Kapitalanleger profitieren von einer vergleichsweise überschaubaren Investitionssumme sowie einer attraktiven Vermietbarkeit. Bei einer beispielhaften Nettokaltmiete von 550 € monatlich ergibt sich bereits eine interessante laufende Rendite von über 6%. Eine ebenso hohe Rendite lässt sich bei zusätzlichen Erträgen durch die separate Vermietung des Tiefgaragenstellplatzes erzielen. Insgesamt bietet das Objekt einen soliden Einstieg in die eigene Immobilie.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in der attraktiven Wohnlage Kopsbühl am westlichen Rand des historischen Ortsteils Villingen, einem gefragten Stadtteil der Doppelstadt Villingen-Schwenningen im Südwesten Deutschlands. Die erhöhte Lage ermöglicht einen weiten Blick über die Stadt sowie auf die reizvolle Landschaft des Schwarzwalds und verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe.

Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung mit viel Grün. Die Kombination aus hoher Wohnqualität und stabiler Nachfrage macht diese Lage langfristig attraktiv.

Ein architektonisches Highlight stellt die Bebauung selbst dar: Der sogenannte „Rundling“, errichtet zwischen 1971 und 1982, zählt zu den bedeutenden Wohnbauprojekten der Region. Die kreisförmige Anordnung und der grosszügige, begrünte Innenhof schaffen eine besondere, naturnahe Wohnatmosphäre mit Gemeinschaftscharakter.

In Stadtrandlage profitieren Sie dennoch von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Die charmante Altstadt von Villingen mit ihren historischen Fachwerkhäusern, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmärkten sowie Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar - auch bequem zu Fuss. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen, darunter das moderne Schwarzwald-Baar-Klinikum, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Eine Bushaltestelle liegt direkt im Umfeld, und der Bahnhof Villingen bietet komfortable Verbindungen in die Region. Über die Bundesstrassen B33 und B27 sowie die nahegelegene Autobahn A81 bestehen schnelle Verbindungen Richtung Stuttgart, Bodensee sowie in das Schweizer Grenzgebiet, für alle die Wert legen auf gute Erreichbarkeit und grenznahe Mobilität im Dreiländereck Deutschland-Frankreich-Schweiz in Kombination.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafbereich



Visualisierung/Beispiel

Exposé - Galerie



Essbereich mit neuer EBK



Exposé - Galerie



Bad - modernisiert



Bad - Stauraum



Eingangstür und Flur

Exposé - Galerie



Balkon - 3. OG



Gebäudesicht - Innenring

Exposé - Galerie



Gehweg - Aussenring



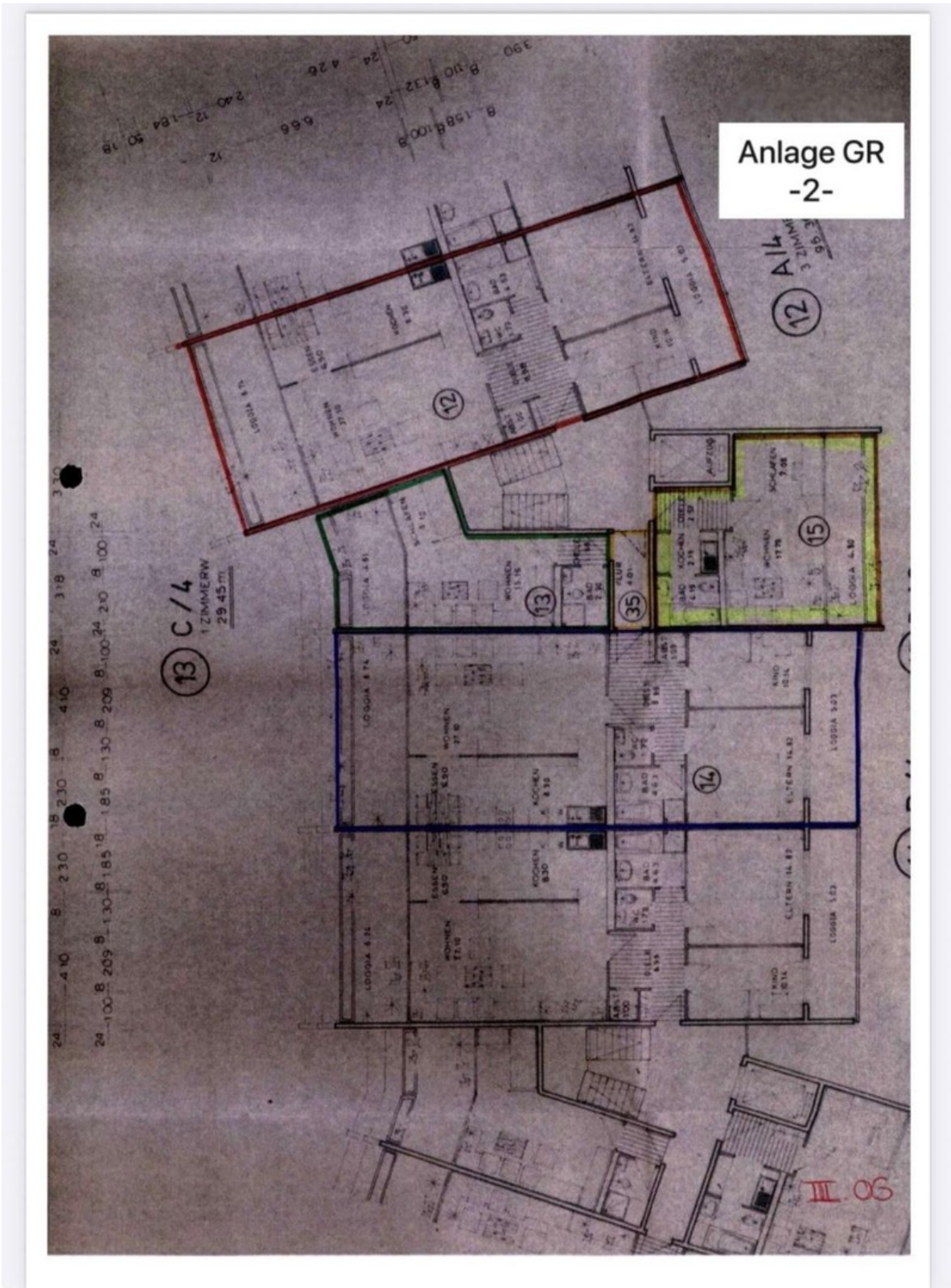
Aufzug - modernisiert

Exposé - Galerie



Waschmaschinenanschluss

Exposé - Grundrisse



gelb markierte Einheit