

# Exposé

## Wohnung in Villingen

**Panoramablick über Villingen \* helle 1 Zi-Whg \*  
modernisiertes Bad \* inkl. TG \* neue EBK \* Balkon**



Objekt-Nr. OM-437153

**Wohnung**

Verkauf: **129.800 €**

Kopsbühl  
78048 Villingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine helle und gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 38 m<sup>2</sup> im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Besonders hervorzuheben sind der schöne Panoramablick über Villingen, der verglaste Balkon mit offenbaren Fenstern sowie die bereits erfolgte Modernisierung durch eine neue Einbauküche und ein renoviertes Bad. Ein Aufzug, ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil bieten zusätzlichen Komfort. Die Villingener Innenstadt ist in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar, der Preis VHB

## 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 vielerorts 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 und grosszügigen Grundstücken. 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.

Trotz Stadtrandlage profitieren Sie 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 mit der Nähe zu attraktiven Ausflugszielen wie dem Schwarzwald, dem Bodensee oder dem Elsass.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Balkon mit herrlichem Blick

# Exposé - Galerie



Schlaf-/Wohnz. - Wohnbeispiel



Wohn-/Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich - Wohnbeispiel



Essbereich mit neuer EBK

# Exposé - Galerie



Bad - modernisiert



Bad - Stauraum



Eingangstür und Flur

# Exposé - Galerie



Balkon - 3. OG



Gebäudesicht - Innenring

# Exposé - Galerie



Gehweg - Aussenring



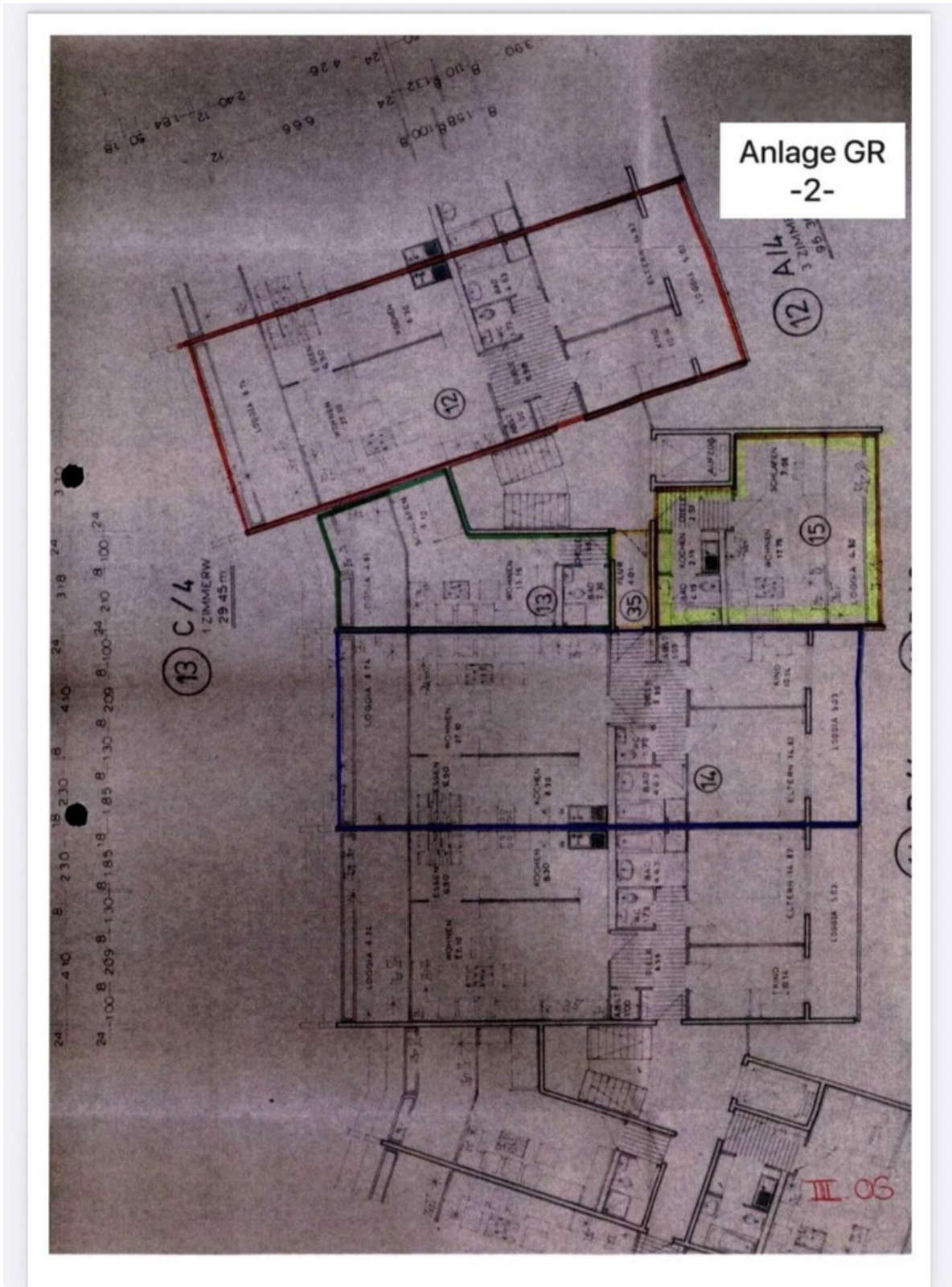
Aufzug - modernisiert

# Exposé - Galerie



Waschmaschinenanschluss

# Exposé - Grundrisse



gelb markierte Einheit