

# Exposé

## Wohnung in Villingen

**2-Zimmer-Etagenwohnung in Villingen, Erstbezug nach  
Auffrischung ab 01.06./07.**



Objekt-Nr. OM-444016

### Wohnung

Vermietung: **625 € + NK**

Fürstenbergring 1  
78048 Villingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	52,55 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Mietsicherheit	1.875 €	Garagen	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

2-Zimmerwohnung (4. OG ohne Aufzug) mit Balkon und Garage in ruhiger Lage von Villingen – aktuell in Vorbereitung für die Neuvermietung.

Die Wohnung wird derzeit vollständig aufgefrischt: Sämtliche Wände werden neu in Weiss gestrichen und auch die Einbauküche wird überarbeitet, sodass sich die Wohnung dem neuen Mieter in einem sauberen und gepflegten Zustand präsentiert.

Der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Ergänzt wird die Wohnung durch ein gemütliches Schlafzimmer, eine funktionale Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Eine eigene Garage ist ebenfalls Teil des Angebots und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Lage am Fürstenbergring überzeugt durch ihre Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig guter Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof und Innenstadt sind in kurzer Zeit erreichbar.

Wichtiger Hinweis:

Die aktuell veröffentlichten Bilder stammen noch aus der vorherigen Vermietung. Die Wohnung wird vor Einzug vollständig weiss gestrichen und aufbereitet.

Nebenkosten:

Die Nebenkosten wurden auf Basis der Abrechnungen aus den vergangenen beiden Jahren berechnet und angepasst.

Verfügbarkeit & Besichtigung:

Bezugsbereit ab 01.06., optional auch ab 01.07.

Besichtigungen erfolgen ab Beginn/Mitte Mai.

Gesucht werden zuverlässige Mieter, die die Vorteile einer frisch aufgearbeiteten Wohnung in angenehmer Lage zu schätzen wissen. Haustiere nach Rücksprache.

## Ausstattung

- Balkon mit Blick ins Grüne
- Einbauküche vorhanden
- Badezimmer mit Badewanne
- Eigene Garage inklusive
- Ruhige Wohnlage

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung am Fürstenbergring 1 liegt in einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohnlage von Villingen.

Direkt in der Umgebung finden sich zahlreiche Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten – ideal für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen, wodurch Sie schnell in die Innenstadt sowie in umliegende Bereiche gelangen.

Einkaufsmöglichkeiten, wie ein Supermarkt (Lidl 400m), sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch der Bahnhof Villingen befindet sich in komfortabler Distanz und sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle 300m).

Die Lage bietet somit eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer hervorragenden Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Garage



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss