

Exposé

Einfamilienhaus in Villingen-Schwenningen

**Ein Für immer Haus in ruhiger Lage: Rückzug, Wellness
und flexible Einliegeroption**



Objekt-Nr. OM-447416

Einfamilienhaus

Verkauf: **435.000 €**

Ansprechpartner:
Dagmar Santo

78056 Villingen-Schwenningen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	483,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	2
Wohnfläche	159,00 m ²	Carports	2
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Haus ist kein Objekt „von der Stange“. Es ist ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Platz und Optionen für später schätzen – und vorausschauend wohnen möchten.

In einer ruhigen Anliegerstraße in VS Mühlhausen gelegen, bietet das freistehende Einfamilienhaus eine seltene Kombination: separater Bereich im Erdgeschoss (für Gäste, Arbeiten oder Familie), Wellness im eigenen Haus – und oben die klassischen Wohnräume mit 2 Schlafzimmern für einen unkomplizierten Alltag.

Im Erdgeschoss gibt es einen separaten Bereich mit Wohn-/Schlafzimmer, Küchenzeile, Duschbad und Abstellraum – ideal, wenn man einen Teil des Hauses „für sich“ haben möchte (heute oder später).

- Einliegerlösung (wenn gewünscht)
- Gästezimmer oder Bereich für Familie (z. B. erwachsene Kinder / Mehrgenerationen)
- Homeoffice oder Hobbyraum mit Ruhe

Zusätzlich gibt es Abstell- und Nutzräume sowie den Wellnessbereich im Erdgeschoss mit Sauna und großer Dusche – perfekt, um abends „einfach runterzukommen“.

Im Obergeschoss spielt sich das tägliche Leben ab: großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kachelofen, zwei Schlafzimmer, Ankleide, separate Küche – und als Highlight der ganzjährig nutzbare Wintergarten in Südlage.

Besonders angenehm: Von Küche, Wohnzimmer und Wintergarten geht es direkt auf die überdachte Südterrasse bzw. in den Garten. Trotz Hanglage erreichen Sie ihn über nur eine Stufe – praktisch für Kinder, Hund, Grillabende oder den Kaffee draußen.

Und auch beim Ankommen entspannt: Doppelgarage plus Doppelcarport bieten viel Platz fürs Parken und Abstellen.

Unterlagen (u. a. Energieausweis, Pläne) sind vorhanden und können nach Ihrer Anfrage zugesendet werden.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Das Haus (Baujahr 1984) wurde über die Jahre gepflegt und punktuell modernisiert. Die gute Wärmedämmung, die Energieeffizienzklasse C und die Eignung für Photovoltaik sind eine solide Basis – gerade, wenn man langfristig denkt.

Ein paar überschaubare Arbeiten gibt es – gleichzeitig ist es die Chance, einzelne Bereiche nach dem eigenen Geschmack zu gestalten.

Makleranfragen bitte nicht. Wir verkaufen privat.

Wenn Sie das Haus anspricht, freuen wir uns über Ihre Nachricht. Wenn Sie möchten, schreiben Sie uns gern 1–2 Sätze dazu, was Ihnen wichtig ist (z. B. Ruhe, Platz, Homeoffice, Mehrgenerationen) – dann schicken wir Ihnen das Unterlagenpaket und schlagen 2–3 Besichtigungstermine vor.

Das Wichtigste auf einen Blick

- Wohnfläche: ca. 159 m²

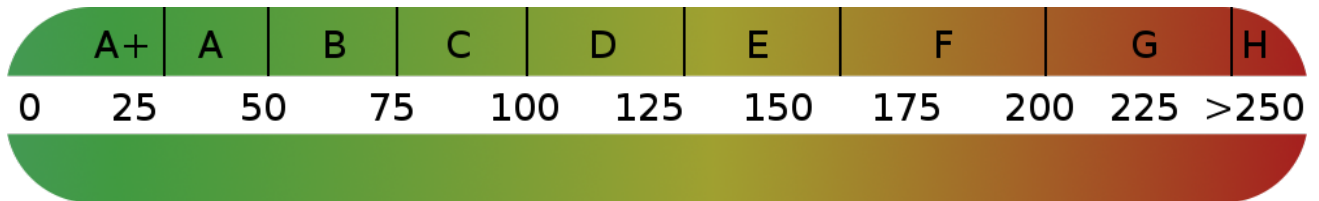
- Bruttogrundfläche: ca. 307 m² (EG ca. 155 m² | OG ca. 152 m²)
- Grundstück: ca. 483 m², nahezu quadratisch (Straßenfront ca. 21 m)
- Baujahr: 1984, gepflegt und punktuell modernisiert (Details/Belege auf Anfrage)
- Energieeffizienzklasse: C (83,6 kWh/m²·a)
- Nutzung: Einfamilienhaus mit echter Einliegeroption
- Parken: Doppelgarage + Doppelcarport

Lage

VS Mühlhausen steht für ruhiges, gewachsenes Wohnen mit viel Natur in der Nähe. Wald, Spielplätze und Sportangebote sind gut erreichbar. Die Bushaltestelle ist fußläufig (ca. 5 Minuten), die Kita ebenfalls (ca. 14 Minuten). Die Grundschule befindet sich im Nachbarort Weigheim und ist in ca. 5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Einkaufen, weiterführende Schulen, Hochschule und die Innenstadt von Schweningen erreicht man in wenigen Fahrminuten – ideal, wenn man Alltag und Rückzug verbinden möchte.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie

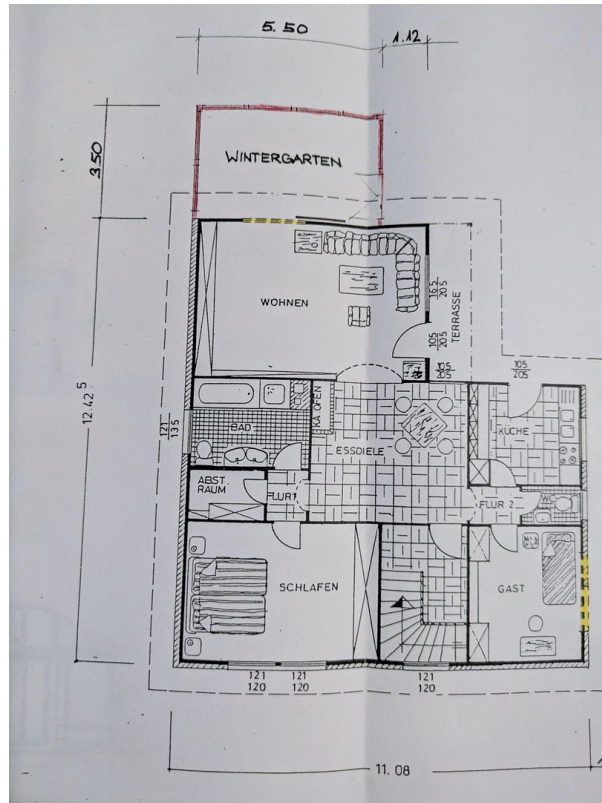


Essstube mit Kamin

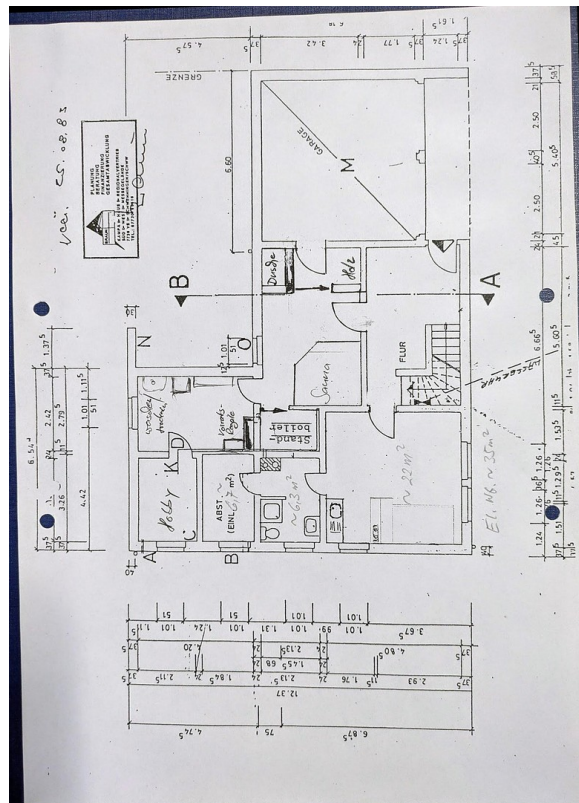


Lageplan

Exposé - Galerie

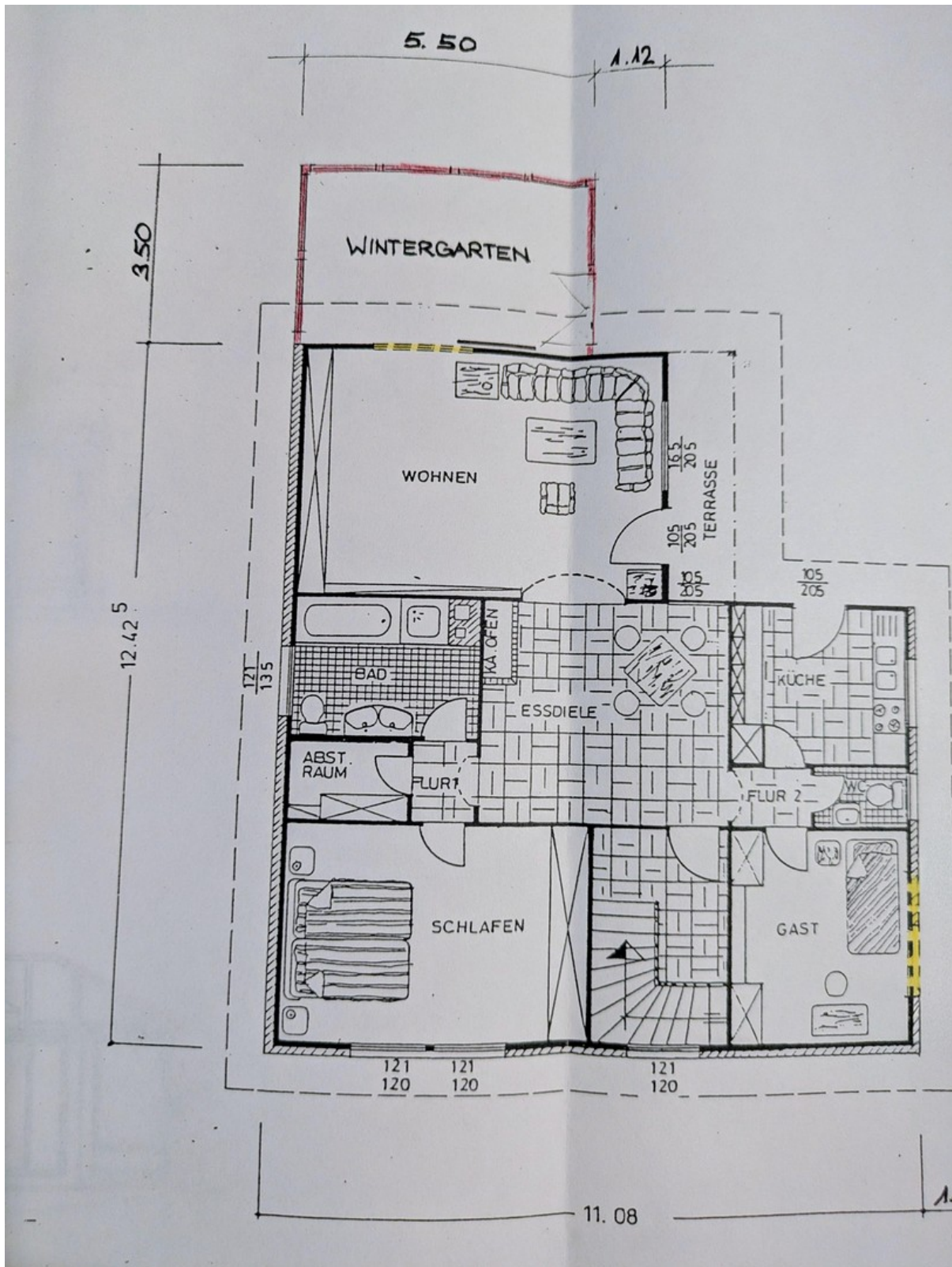


Grundriss OG



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

