

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Villingen-Schwenningen

### Zentrale 2,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse – ideal für Singles oder Paare



Objekt-Nr. **OM-451005**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **650 € + NK**

78054 Villingen-Schwenningen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	90 €	Badezimmer	1
Heizkosten	80 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	170 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.950 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet auf ca. 55 m<sup>2</sup> eine durchdachte Raumaufteilung in zentraler Lage von Schwenningen.

Ein echtes Highlight ist die Terrasse, die den Wohnraum nach außen erweitert und zusätzlichen Komfort bietet.

Die Wohnung eignet sich ideal für Einzelpersonen oder Paare, die zentral wohnen und gleichzeitig ein ruhiges Wohnumfeld schätzen.

.

### Ausstattung

Helle, gut geschnittene Räume

Laminatboden in den Wohnbereichen

Badezimmer mit zeitlosen, weißen Fliesen

Terrasse mit direktem Zugang

Gedämmte Außenfassade

Energetisch isolierte Fenster

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine gepflegte und funktionale Ausstattung, die ein angenehmes Wohnen ermöglicht.

Der Wohn- und Schlafbereich ist mit Laminatboden ausgestattet, der für eine warme und wohnliche Atmosphäre sorgt.

Das Badezimmer ist zeitlos weiß gefliest und funktional gestaltet.

Die Terrasse bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Durch die gedämmte Fassade sowie die isolierverglasten Fenster ergibt sich eine gute Energieeffizienz, was sich positiv auf die Heizkosten auswirkt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Gewünschtes Mieterprofil

Wir suchen zuverlässige, ruhige Mieter mit gesichertem Einkommen, die an einem langfristigen Mietverhältnis interessiert sind.

Nichtraucher bevorzugt

Keine Haustiere

Max. 1-2 Personen

## Lage

Zentrale Wohnlage in Villingen-Schwenningen mit sehr guter Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker und Ärzte fußläufig erreichbar

Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

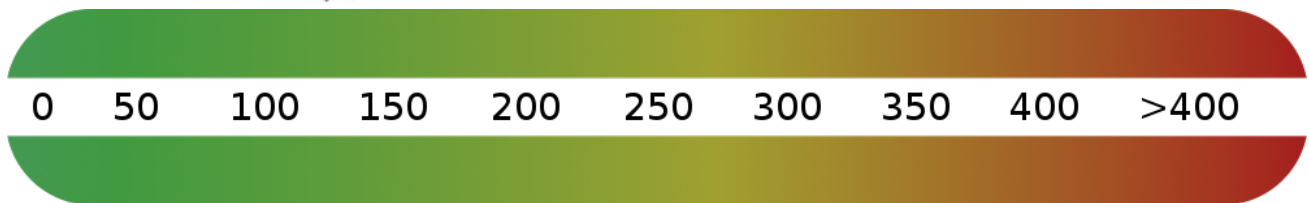
Kurze Wege zu Arbeitgebern und Innenstadt

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	126,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur / Eingang

# Exposé - Galerie



Küche



Küche Rückseite



Bad

# Exposé - Galerie



Terrasse



Luftbild

# Exposé - Galerie



Luftbild

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

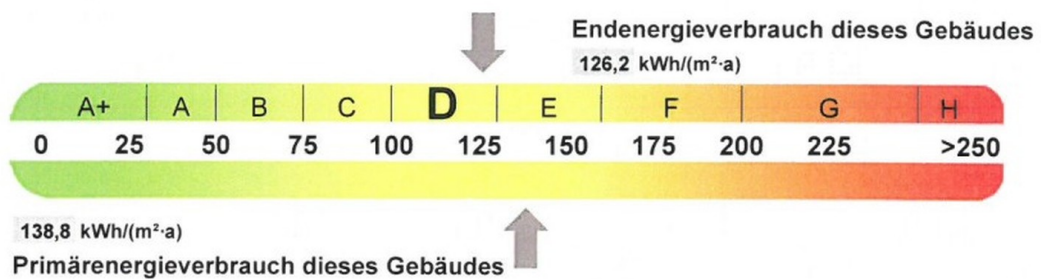
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BW-2017-001604336

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch

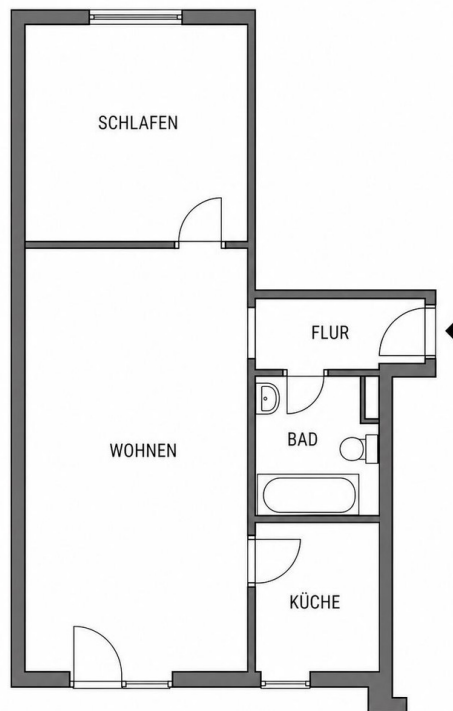


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

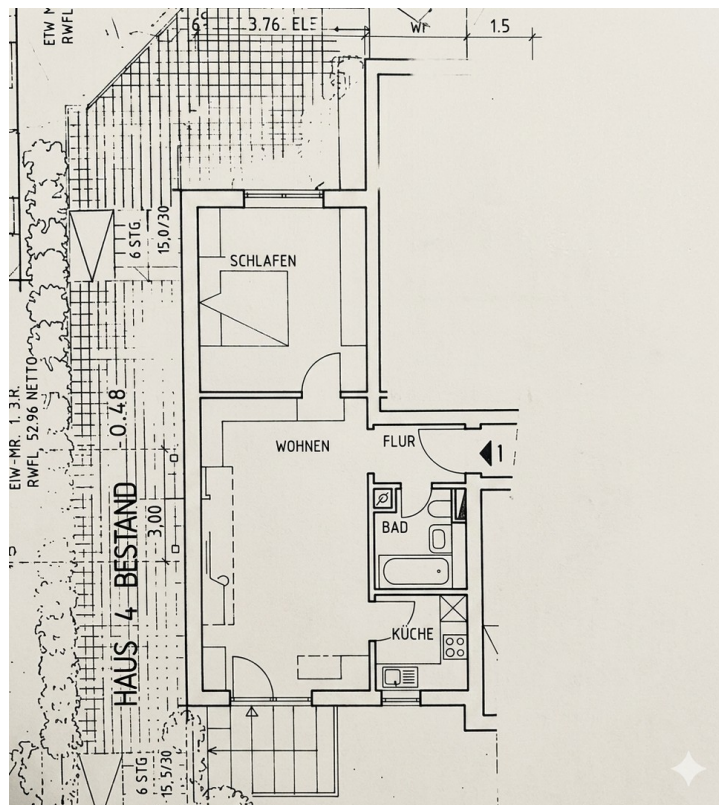
126,2 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Energieausweis

# Exposé - Galerie



Grundriss simplifiziert



Grundriss mit Grünflächen