

# Exposé

## Wohnung in Villingen-Schwenningen

### Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Herzen von Schwenningen



Objekt-Nr. OM-463837

#### Wohnung

Vermietung: **890 € + NK**

Hans-Sachs-Straße 5  
78054 Villingen-Schwenningen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1906
Zimmer	3,00
Wohnfläche	109,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	150 €

Mietsicherheit	2.080 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.07.2026
Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharme, einen Kamin, einen Balkon, eine vorhandene Einbauküche sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Helle Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und verleihen den Wohnbereichen ein freundliches Ambiente. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und entspricht dem gepflegten Standard des Hauses.

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1906 im Herzen von Schwenningen. Das Gebäude umfasst insgesamt drei Etagen und wurde zuletzt im Jahr 2002 modernisiert.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Wasch- und Trockenraum sowie der Garten zur Verfügung. Zusätzlich bietet die Immobilie einen Kellerraum, der weiteren Stauraum ermöglicht.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung (Erdgas H). Parkmöglichkeiten sind auf dem Grundstück in Form von Garagenstellplätzen vorhanden und können je nach Absprache gemietet werden.

Die Wohnung ist ab dem 01. Juli 2026 verfügbar.

## Ausstattung

Charmante Altbauwohnung mit hohen Decken

Kamin im Wohnbereich

Balkon

Einbauküche vorhanden

Tageslichtbad mit funktionaler Ausstattung

Gäste-WC

Kellerraum als zusätzlicher Stauraum

Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

Zentralheizung (Gas, Erdgas H)

Garagenstellplatz auf dem Grundstück nach Absprache

Gepflegter Zustand des Gebäudes und der Wohnung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohnviertel nahe der Stadtgrenze.

Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie bequem in einem Umkreis von etwa 700 Metern. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe; die nächste Grundschule liegt rund 850 Meter, ein Kindergarten etwa 900 Meter entfernt. Die Innenstadt von Villingen mit ihren historischen Sehenswürdigkeiten und Restaurants ist nur etwa 3 Kilometer entfernt und lädt zu entspannten Spaziergängen oder kulturellen Ausflügen ein. Eine Bushaltestelle befindet sich lediglich 400 Meter entfernt und bietet eine sehr gute Anbindung an den Nahverkehr.

Für Pendler ist die Lage ebenfalls ideal: Der Hauptbahnhof Villingen ist nur knapp 2,5 Kilometer entfernt, und die B33 bietet eine schnelle Verbindung in die Region. Naturliebhaber genießen die Nähe zum Schwarzwald; die malerischen Wälder und Wanderwege sind bereits nach 5 Kilometern erreichbar und bieten zahlreiche Erholungsmöglichkeiten. Sport- und Freizeitaktivitäten decken die naheliegenden Einrichtungen, wie ein Fitnessstudio (1 Kilometer), ab.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	333,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Balkonsicht

# Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer mit Kamin

# Exposé - Galerie



Flur



Küche mit Essbereich

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Bad



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Hausflur

# Exposé - Grundrisse

