

Exposé

Maisonette in Villingen-Schwenningen Stilvolles Wohnen auf zwei Ebenen



Objekt-Nr. **OM-467530**

Maisonette

Vermietung: **900 € + NK**

78054 Villingen-Schwenningen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	78,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	180 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	2.700 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Wo moderner Loft-Charakter auf grüne Idylle trifft.

Hinweis zur Möblierung: Die Wohnräume, das Bad und der Arbeitsbereich sind auf den Bildern beispielhaft virtuell möbliert dargestellt (Home Staging). Die Wohnung wird unmöbliert und ohne Einbauküche übergeben, sodass Sie diese ganz nach Ihren eigenen Wünschen gestalten können.

Schließen Sie die Tür hinter sich und lassen Sie den Alltag augenblicklich zurück. Diese lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung im obersten Stockwerk eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet Ihnen ein außergewöhnliches Wohngefühl, das durch seine kompakte Aufteilung über zwei Ebenen an den Charme eines eigenen kleinen Hauses erinnert.

Ebene 1: Stilvolles Leben & Kulinarik

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem einladenden Flurbereich empfangen. Das Herzstück der unteren Ebene bilden das gemütliche Wohnzimmer, der separate Essbereich sowie das Elternschlafzimmer. In all diesen Räumen wurde frisch ein edler, moderner Laminatboden in eleganter Fischgrät-Optik verlegt. Dieser verleiht der Wohnung ein warmes, zeitgemäßes und absolut hochwertiges Ambiente. Eine echte Natursteinwand im Wohnzimmer setzt zudem ein optisches Highlight und sorgt für ein optimales Raumklima.

Der Küchenbereich bietet maximale Flexibilität: Gestalten Sie hier Ihre Traumküche ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen oder bringen Sie Ihre vorhandene Küche einfach mit. Eine elegante, freistehende Wendeltreppe verbindet die beiden Wohnebenen und unterstreicht den offenen Charakter der Wohnung.

Ebene 2: Ihr privates Refugium

Über die Wendeltreppe gelangen Sie auf die obere Wohnebene. Hier erwartet Sie ein eigenes Studio, ausgestattet mit hochwertigem Echtholzparkett. Dank der großen Fenster genießen Sie von hier aus einen traumhaften, beruhigenden Blick direkt in die hauseigene Parkanlage. Der Vorraum der Ebene bietet sich zudem ideal als smarter, kompakter Homeoffice-Arbeitsplatz an. Die grüne Oase & Komfort vor der Haustür

Ein absolutes Unikat für diese zentrale Lage ist die schöne, private Parkanlage, die ausschließlich den Bewohnern zur Verfügung steht. Komplett mit einem idyllischen Teich, Springbrunnen und einem Spielplatz bietet sie eine grüne Ruheoase direkt vor Ihrer Haustür. Für entspannte Stunden an der frischen Luft sorgt zudem die windgeschützte Loggia in optimaler Südwest-Ausrichtung. Dank des Personenaufzugs im Haus erreichen Sie Ihr neues Domizil im 3. OG absolut mühelos und komfortabel.

Ausstattung

Böden: Edle Fischgrät-Optik (Laminat) auf Ebene 1, edles Parkett auf Ebene 2, hochwertige Fliesen im Sanitärbereich.

Wohnkomfort: Klimaregulierende Echtsteinwand im Wohnzimmer.

Smart Home: Moderne LED-Hintergrundbeleuchtung, bequem per App dimm- und farbsteuerbar.

Loggia: Windgeschützt in perfekter Südwest-Ausrichtung.

Badezimmer: Deckenhoch gefliest, ausgestattet mit Badewanne und modernen Armaturen.

Homeoffice-Ready: Schneller Internetanschluss vorhanden; optimal nutzbarer Galeriebereich für den Schreibtisch.

Sorglos-Paket: Zuverlässiger Hausmeisterservice inklusive Winterdienst und Kehrwoche bereits in den Nebenkosten enthalten.

Stauraum & Extras: Eigener Kellerraum, gemeinschaftlicher Fahrradraum und barrierefreier Zugang über den Aufzug.

Energetischer Zustand: Gedämmte Außenfassade, doppelt isolierverglaste Holzfenster, sparsame Zentralheizung (Gas) mit einem soliden Endenergiebedarf von 93,10 kWh/(m²a).

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung wird unmöbliert vermietet (Bilder zeigen Einrichtungsbeispiele per Home Staging).

Die Küche wird ohne Einbauküche übergeben (Mieter bringt eigene Küche mit). Voraussetzung für die Anmietung sind ein geregelter Einkommen sowie eine positive SCHUFA-Auskunft.

Lage

Zentral, urban und dennoch wunderbar ruhig. Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße im Herzen von 78054 Schwenningen. Die Infrastruktur ist erstklassig: Kurze Wege: Supermärkte, Discounter, eine Apotheke und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in nur 2 Gehminuten erreichbar.

Stadtleben: Die Schwenninger Innenstadt liegt praktisch direkt vor der Haustür und lädt mit Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten zum Flanieren ein.

Anbindung: Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind schnell zu Fuß erreichbar. Familie & Gesundheit: Allgemeinmediziner, Kindergärten sowie alle Schulformen (von der Grundschule bis zum Gymnasium) befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Die perfekte Kombination aus hervorragender urbaner Anbindung und einem ruhigen, grünen Rückzugsort durch die parkähnliche Wohnanlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	93,10 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Gemütlicher Essbereich

Exposé - Galerie



Sonnige Südwest-Loggia



Studio auf Ebene 2

Exposé - Galerie



Idealer Homeoffice-Platz



Badezimmer weiß gefliest



Flexibler Küchenbereich

Exposé - Galerie



Eigene private Parkanlage



Eingang



Großzügiger Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer weiß gefliest



Mit Badewanne

Exposé - Galerie



Wendeltreppe zur Ebene 2



Flexibler Küchenbereich

Exposé - Galerie



Idealer Homeoffice-Platz



Studio auf Ebene 2

Exposé - Galerie



Ebene 2



Ebene 2

Exposé - Galerie



Ebene 2



Ebene 2 Home Staging

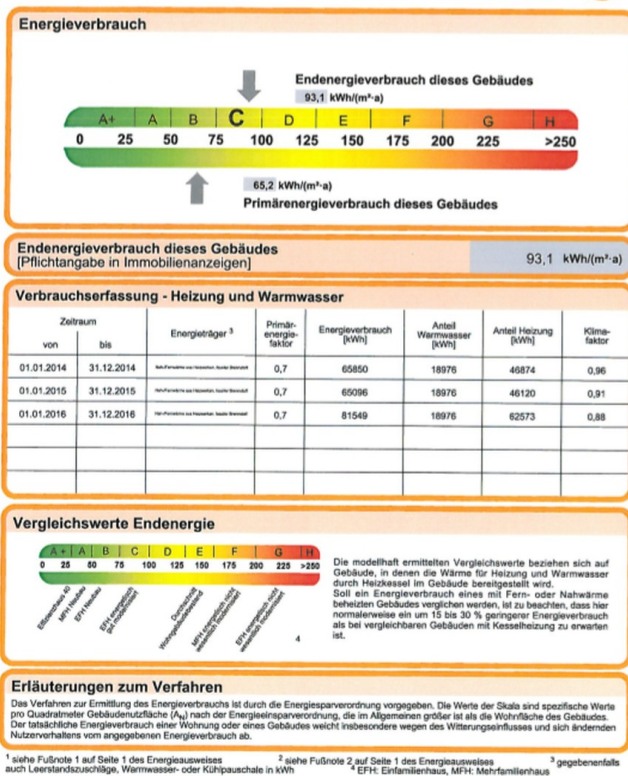


Luftbild 2

Exposé - Galerie



Luftbild



Energieausweis



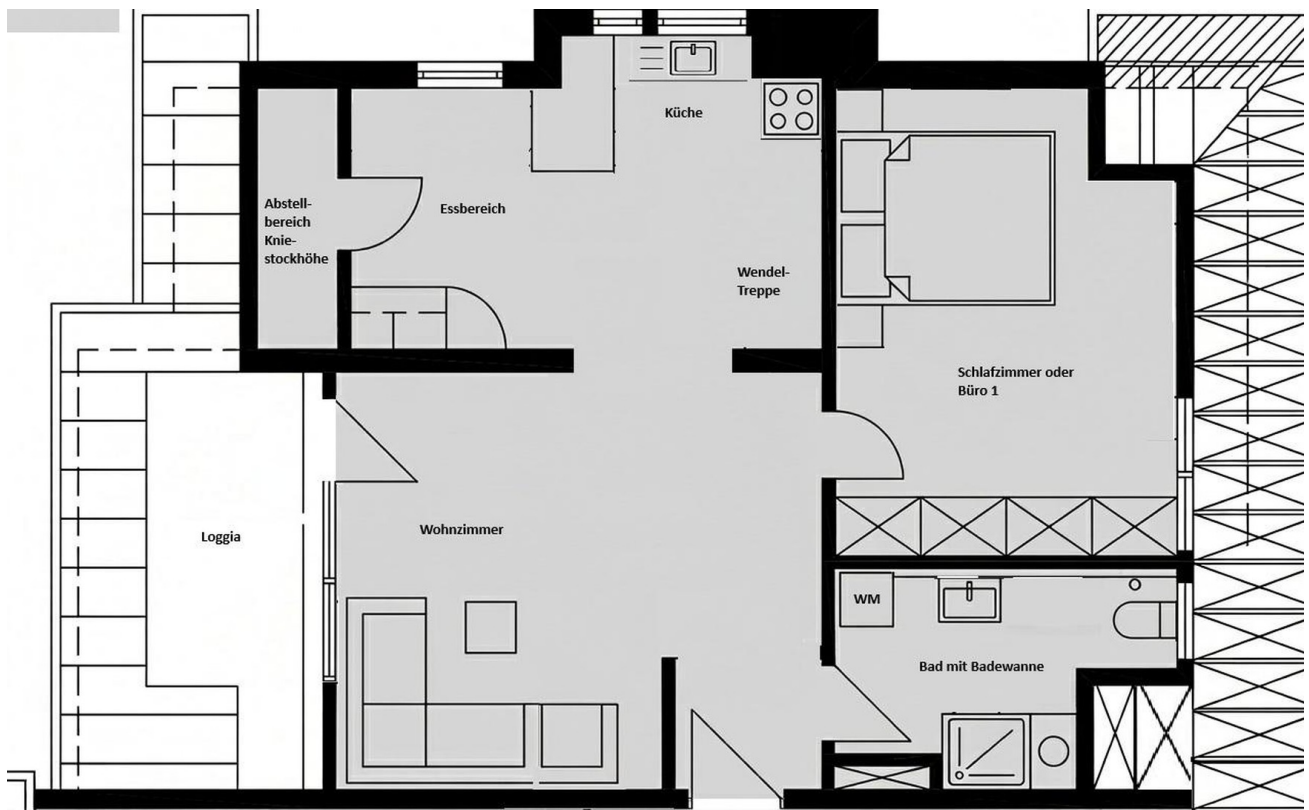
Home Staging

Exposé - Galerie

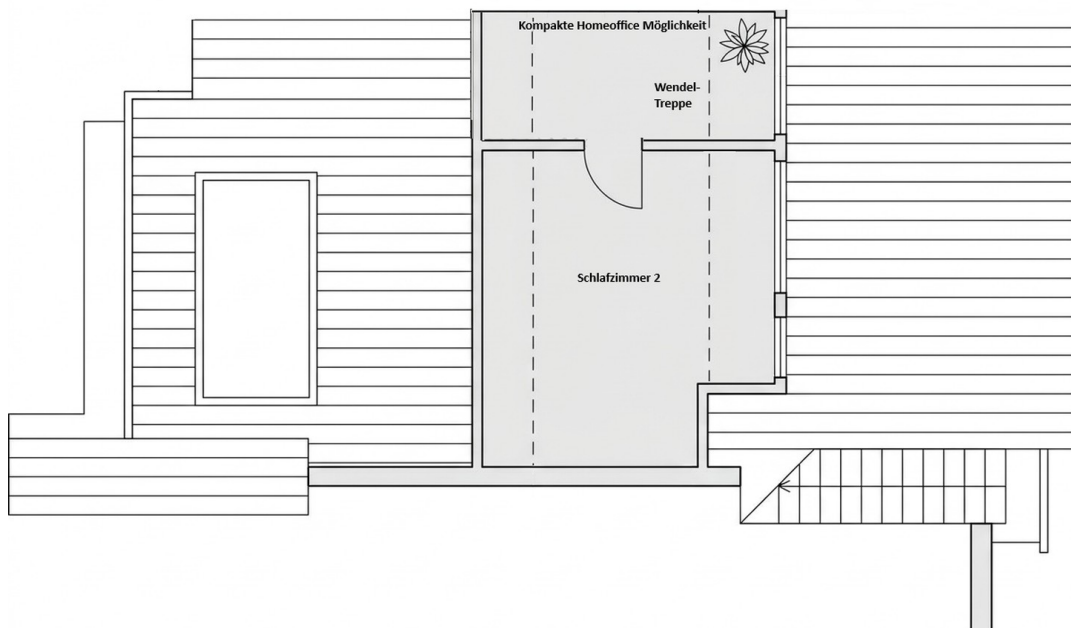


Home Staging

Exposé - Grundrisse



Grundriss Ebene 1



Grundriss Ebene 2