

Exposé

Doppelhaushälfte in Villingen-Schwenningen

****PRIVATVERKAUF Doppelhaus / ERSTBEZUG nach
KERNSANIERUNG / neue NOBILIA-KÜCHE / ruhige
WOHNGEGEND****



Objekt-Nr. OM-475009

Doppelhaushälfte

Verkauf: **348.000 €**

Ansprechpartner:
E. Z.

78054 Villingen-Schwenningen
Baden-Württemberg
Deutschland

Grundstücksfläche	229,00 m ²	Energieträger	Gas
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	113,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

****PRIVATVERKAUF Doppelhaus / ERSTBEZUG nach KERNSANIERUNG / neue NOBILIA-KÜCHE / ruhige WOHNGEGEND****

VS-Schwenningen, Rieten

Bezug sofort möglich.

Diese hochwertig kernsanierte Doppelhaushälfte vereint modernes Design, hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung zu einem schönen Zuhause.

Die Immobilie wurde nahezu vollständig modernisiert und präsentiert sich heute im Erstbezug nach Kernsanierung (Ursprungsbaujahr ca. 1912).

Auf rund 113 m² Wohnfläche erwartet Sie ein stilvolles Wohnambiente mit Edelputz, hochwertigen Vinylböden, eleganten Fliesen, einem modernen Bad/WC mit Premiumausstattung von Hansgrohe, einer neuen grifflosen Nobilia-Einbauküche in Weiß matt inklusive hochwertiger Elektrogeräte sowie zahlreichen weiteren Ausstattungsdetails!

Ein weiteres Zimmer befindet sich im für den Ausbau vorbereiteten Dachgeschoss und eröffnet zusätzliches Potenzial für ca. 30–40 m² weitere Wohnfläche. Die notwendigen Leitungen sind bereits vorinstalliert.

Das großzügige Kellergeschoss überzeugt mit Tageslicht, angenehmer Deckenhöhe und installiertem Heizkörper und bietet praktische Flächen für Freizeit, Fitness, Feiern, Werkstatt oder Lagerung.

Fazit:

Einziehen, ankommen und sofort wohlfühlen!

Da es sich um einen Privatverkauf handelt, sparen Sie sich die Maklerprovision.

Ausstattung

Erstbezug nach umfassender Kernsanierung - Auszug:

- Moderne, energieeffiziente Gas-Brennwertheizung Vitodens von VIESSMANN mit Online-Funktion
- Erneuerte Heizkörper und Leitungen
- Erneuerte Elektroinstallation von JUNG mit separatem Elektrokasten je Etage
- Modernes Bad/WC mit hochwertigen Armaturen von HANSGRÖHE / GEBERIT
- Waschmaschinen-/Trockneranschluss im Bad (alternativ im Kellergeschoss)
- Hochwertige Kunststofffenster (im Erdgeschoss abschließbar) von GERMAN WINDOWS
- Rollläden/Jalousien von WAREMA
- Moderne Aluminium-Hauseingangstür von NOBELESSE mit 3 Punkt Verriegelung
- Neue Innentüren in Weiß matt mit schwarzen/modernen Griffen
- Hochwertige Vinylböden und zeitlose Qualitätsfliesen von TAXIS
- Neue grifflose Einbauküche in Weiß matt von NOBILIA und Elektrogeräten wie SIEMENS, BAUKNECHT
- Neuer Haus- und Dachvorsprung Anstrich von STO
- Neu angelegte Terrasse mit Garten- und Rasenfläche

- Vorbereitetes Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial und neuwertigen Dachziegeln
- Vielseitig nutzbares Kellergeschoss mit Tageslicht und Heizkörper

Sonstiges

Die Immobilie wird von privat verkauft. Eine Gewährleistung / Sachmängelhaftung ist daher ausgeschlossen. Irrtümer bleiben vorbehalten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in VS-Schwenningen / Rieten, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage mit guter Infrastruktur. Parkmöglichkeiten sind direkt vor dem Haus vorhanden.

Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Bushaltestelle befinden sich in der Nähe und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Küche (EG)

Exposé - Galerie



Küche (EG)



Küche (EG)

Exposé - Galerie



Gäste-WC (EG)



Gäste-WC (EG)



Hausansichten (Seite)

Exposé - Galerie



Hausansichten (Front)



Wandstruktur

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich / Haustüre

Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Flur (EG)



Eingangsbereich / Flur (EG)

Exposé - Galerie



Blick Terrasse / Küche (EG)



Wohnbereich (EG)

Exposé - Galerie



Wohnbereich (EG)



Fenster / Modell



Fenster (German Windows)

Exposé - Galerie



Essbereich (EG)



Essbereich (EG)

Exposé - Galerie



Treppenhaus (EG/OG)



Flur (OG)

Exposé - Galerie

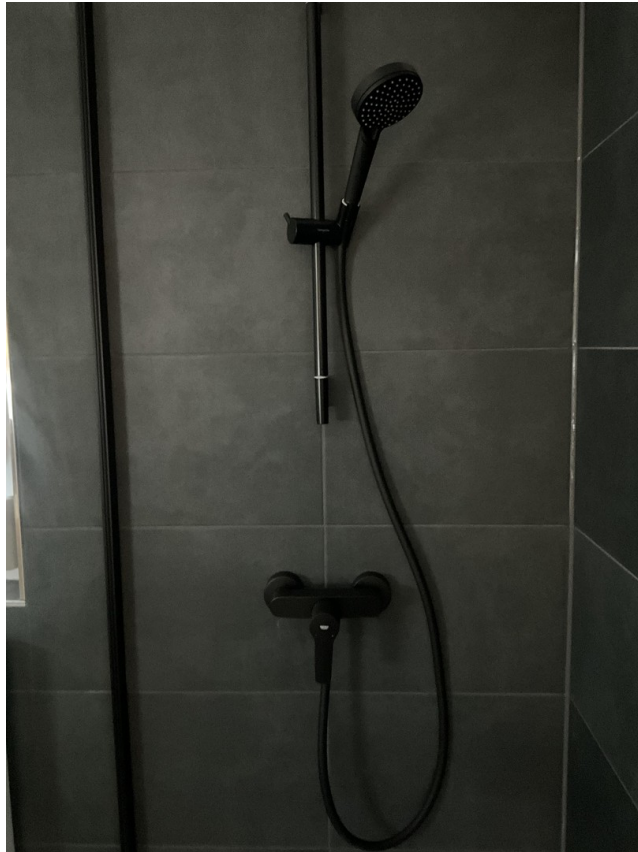


Bad / WC (OG)



Bad / WC (OG)

Exposé - Galerie



Armaturen



Blick Bad - Garten

Exposé - Galerie



Armaturen



Bad / WC (OG)



Exposé - Galerie



Blick WC - Garten



Schlafen (OG)

Exposé - Galerie



Schlafen (OG)



Schlafen (OG)

Exposé - Galerie



Schlafen (OG)

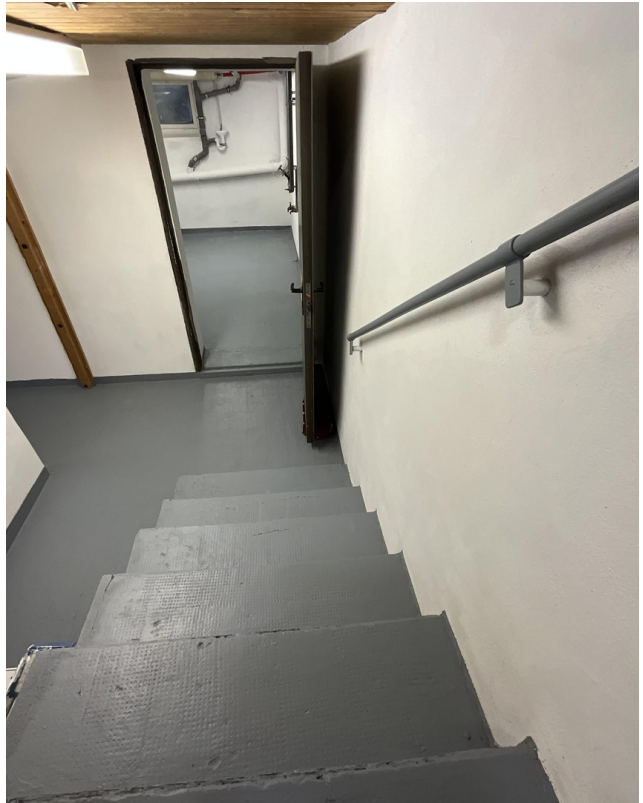


Heizkörper / Thermostat

Exposé - Galerie



Flur / Zugang (DG)



Treppenhaus (UG)



Technikraum (UG)

Exposé - Galerie



Technikraum (UG)



Hobbyraum (UG) inkl. Heizkörper

Exposé - Galerie

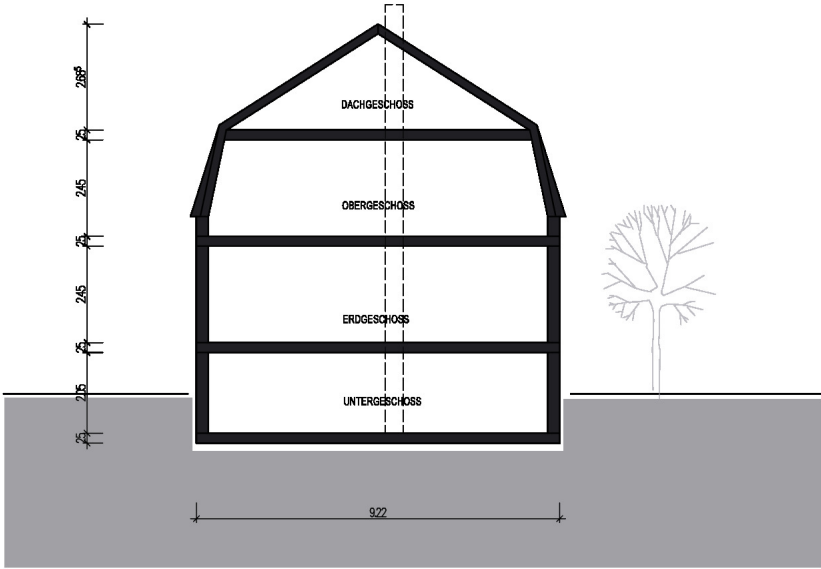


Hobbyraum (UG) inkl.Heizkörper

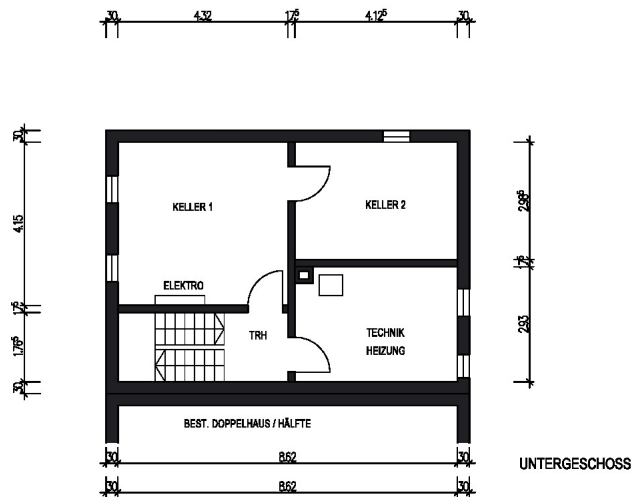


Hobby-, Lagerraum (UG)

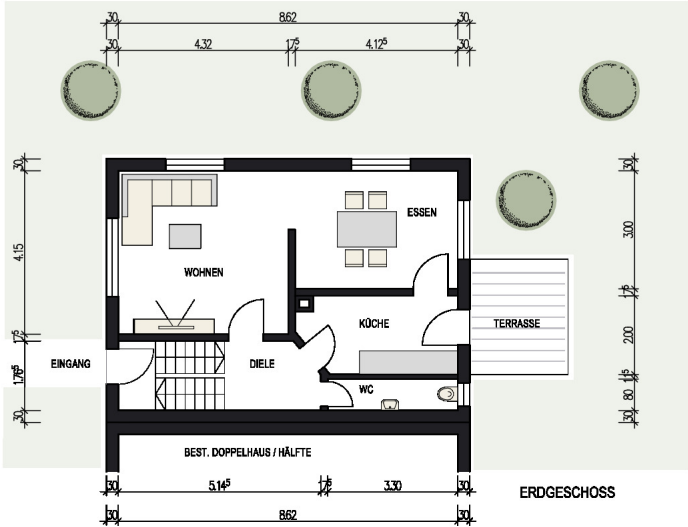
Exposé - Grundrisse



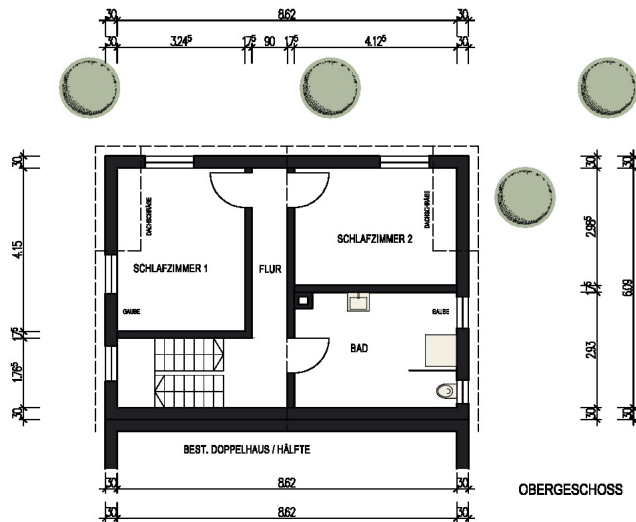
Exposé - Grundrisse



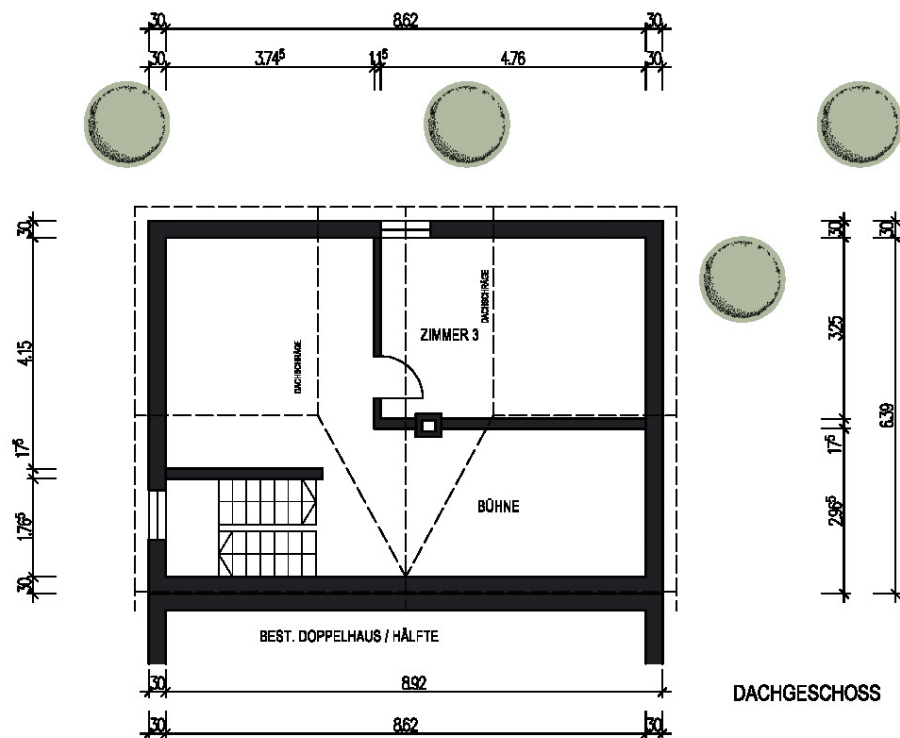
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Wfl.berechnung
2. Nfl.berechnung

Wohnflächenberechnung (WoFIV)

ObjektanschriftMozartstraße 84, 78054 Villingen-Schwenningen

Zimmer	Etage	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Anrechnung (%)	Wohnfläche (m²)
Wohnen	EG	4,32	4,15	17,93	100%	17,93
Esszimmer	EG	4,13	3,00	12,39	100%	12,39
Küche	EG	4,13	2,00	8,26	100%	8,26
WC	EG	3,30	0,80	2,64	100%	2,64
Diele / Flur	EG	5,15	1,77	9,12	100%	9,12
						50,33
Schlafen 1	OG	3,25	4,15	13,49	100%	13,49
Schlafen 2	OG	4,13	2,99	12,35	100%	12,35
Bad/WC	OG	4,13	2,93	12,10	100%	12,10
Diele / Flur	OG	2,60	4,30	11,18	100%	11,18
						49,12
Zimmer 3	DG	4,76	3,25	15,47	90%	13,92
Ausbaureserve	DG					
Gesamtwohnfläche (m²)						113,37

Nutzflächenberechnung (NUF)

ObjektanschriftMozartstraße 84, 78054 Villingen-Schwenningen

Zimmer	Etage	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Anrechnung (%)	Wohnfläche (m²)
Keller 1	UG	4,32	4,15	17,93	100%	17,93
Keller 2	UG	4,13	2,99	12,35	100%	12,35
Technik / Heizung	UG	4,13	2,93	12,10	100%	12,10
Treppenhaus	UG	4,32	1,77	7,65	100%	7,65

Gesamtwohnfläche (m²)	50,02
-----------------------	-------