

# Charmante Kapitalanlage in der Altstadt von VS-Villingen! Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit!

78050 Villingen-Schwenningen, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: A2242



Wohnfläche ca.: **230,20 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **10** - Kaufpreis: **549.000 EUR**



## Charmante Kapitalanlage in der Altstadt von VS-Villingen! Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit!

Objekt ID	A2242
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	78050 Villingen-Schwenningen
Wohnfläche ca.	230,20 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	114 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	41,40 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1900
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Verfügbar ab	Nach Absprache
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Denkmalgeschützt
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	549.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das vollständig vermietete, denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus, in Reihenbauweise, mit 4 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und einer gesamt Wohn- und Nutzfläche von ca. 271,60 m<sup>2</sup>, ist vermutlich ab dem Jahr 1900 oder älter gebaut worden und liegt im Herzen von VS-Villingen.

Die Immobilie teilt sich wie folgt auf:

EG : Ladengeschäft mit ca. 41m<sup>2</sup> Nutzfläche – Miete 200,-€ mtl. kalt,  
1.OG: 2-Zimmer mit ca. 55m<sup>2</sup> Wohnfl.– Miete 430,-€ mtl. kalt  
2.OG: 2-Zimmer mit ca. 56m<sup>2</sup> Wohnfl.– Miete 450,-€ mtl. kalt  
3.OG: 2-Zimmer mit ca. 56m<sup>2</sup> Wohnfl.– Miete 500,-€ mtl. kalt  
DG: 2-Zimmer-Maisonett mit ca. 64m<sup>2</sup> Wohnfl.– Miete 585,-€ mtl. kalt

Die Wohnungen wurden ab 2006, fortlaufend bis 2020, umfangreich saniert und renoviert. So wurden u.a. das Dach + Isolierung, die Fenster und die Bäder erneuert, sowie das Dachgeschoss zur Wohnung mit neuer Dachgaube und einer Dachterrasse ausgebaut.

Die Liegenschaft ist mit freundlichen Grundrissen ausgestattet. Alle Wohnungen entsprechen einem sehr gepflegten und gut renovierten Zustand. Kein Sanierungs- und Renovierungsstau.

Die Wohnungen präsentieren sich mit einem Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, einem Schlafzimmer und einem Badezimmer mit WC und WM-Anschluss. Die Einheit im Erdgeschoss, welche derzeit zur Fußpflege vermietet und genutzt wird, beherbergt zwei Zimmer, eine Waschküche und ein Sep. WC. Ohne großen Aufwand kann die Gewerbeeinheit jederzeit als Wohnung umgenutzt werden. Die Fenster der Wohnungen sind Isolierglasfenster aus Kunststoff.

Die Böden sind überwiegend mit Parkett, Laminat und Fliesen versehen.

Beheizt werden die Wohnungen über eine Gas-Etagenheizung.

Vermietungsstand: Das Objekt ist voll Vermietet - Die im Gesamtobjekt erzielte Ist-Kaltmiete liegt bei ca. 2.265,- € p.M. / 27.180,- € p.a. inkl. 100,-€ mtl. für den Stellplatz.

Nachhaltigkeit: Für Mieter ist die zentrale Lage - Einkaufsmöglichkeiten, Stadtnähe und die gelungene Aufteilung der Wohnungen, sehr begehrt und interessant.

Lage, Lage, Lage - Überzeugen Sie sich gerne unverbindlich bei einer Besichtigung dieser historischen Stadtimmoblie - Herzlich Willkommen im Herzen von VS-Villingen!

## Ausstattung

- \* Denkmalgeschützt
- \* Zentrale Lage, Lage, Lage
- \* Solide und ehrliche Anlage



- \* Grundstücksfläche ca. 114m<sup>2</sup>
- \* Gesamte Wohn- und Nutzfläche ca. 271,60 m<sup>2</sup>
- \* Baujahr ca. 1900 oder älter
- \* Freundlicher Grundriss
- \* Stellplatz
- \* Leitungen Allgemein - ca. 2000
- \* Dach + Isolierung - ca. 2006
- \* Voll vermietet
- \* Gas-Etagenheizung
- \* Kunststoff-Isolierfenster
- \* Dachgeschoss zur Wohneinheit ausgebaut
- \* Dachterrasse im DG
- \* Alle Wohnungen renoviert - ab ca. 2006 bis fortlaufend 2020
- \* Gute Vermietung durch gute stadtnahe Lage/Anbindung
- \* Dachterrasse
- \* Derzeit Fußpflege im EG, kann ohne großem Aufwand als Wohnung umgenutzt werden

## Sonstiges

Sie benötigen eine Finanzierung oder möchten Ihre Konditionen vergleichen? Gerne sind wir Ihnen dabei behilflich!

Alle Angaben wurden vom Eigentümer erteilt. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Um Ihre Anfrage zu Ihrer Zufriedenheit bearbeiten zu können, senden Sie uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer.

Mit Ihrer Objektanfrage erkennen Sie an, dass Sie im Erfolgsfall an die Firma Reichmann Immobilien eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. entrichten (Bei einem Kaufpreis unter € 50.000,- fällt eine Mindestprovision in Höhe von € 1.785,- inkl. MwSt. an).

Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

### Widerrufsbelehrung

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: reichmann immobilien e.K., Herdstraße 19, 78166 Donaueschingen, Telefax 0771/8326363, e-mail: info@immobilien-reichmann.de

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

### Widerrufsfolgen

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser



Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. Ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder für die Vermittlung eines Vertrags erbracht, so entspricht dies dem Gesamtumfang der Dienstleistung.

Ihr reichmann immobilien e.K.



## Lage

Mitten in der historischen Altstadt von Villingen-Schwenningen / Villingen. Hier spielt das Leben! Cafés, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Restaurants, Bäcker, Metzger, .... alles ist fußläufig erreichbar. Villingen-Schwenningen ist mit Sicherheit eine der spannendsten Städte im ganzen Land. Mit seinen rund 82.000 Einwohnern hat das Oberzentrum alles zu bieten, was man sich von einer traditionsbewusst aufstrebenden Stadt wünscht: ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot, eine intakte Infrastruktur, ein ausgezeichnetes Bildungssystem und eine wunderschöne Landschaft. Darüber hinaus ist Villingen-Schwenningen der regionale Dreh- und Angelpunkt von Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung. (Quelle: Stadt Villingen-Schwenningen).





Ansicht / Eingang Wohnungen



Ansicht / Eingang Gewerbe



EG Laden - Eingang



EG Laden - Pflege



EG Laden - Raum / Zimmer



EG Laden - Waschküche





1.OG - Essen / Wohnen / Küche



1.OG - Flur



1.OG - Schlafen



1. OG - Badezimmer / WC



2.OG - Wohnen / Essen / Küche



2.OG - Schlafen





2.OG - Badezimmer / Dusche / WC



3.OG - Wohnen / Essen



3.OG - Schlafen



3.OG - Küche



3.OG - Badezimmer mit Dusche / WC und WM-



DG - Wohnen / Essen / Küche





DG - Dachterrasse



DG - Schlafen



DG - Tageslichtbad mit Badewanne / WC und



DG - Tageslichtbad mit Badewanne / WC und

WM-

WM-



# Grundriss

## Grundriss EG



Exposéplan, nicht maßstäblich



# Grundriss

Grundriss OG I



Wir sind gerne für Sie da!



Exposéplan, nicht maßstäblich



# Grundriss

Grundriss OG II



Wir sind gerne für Sie da!



Exposéplan, nicht maßstäblich



# Grundriss

Grundriss OG III



Wir sind gerne für Sie da!



Exposéplan, nicht maßstäblich



# Grundriss

Grundriss DG



Wir sind gerne für Sie da!

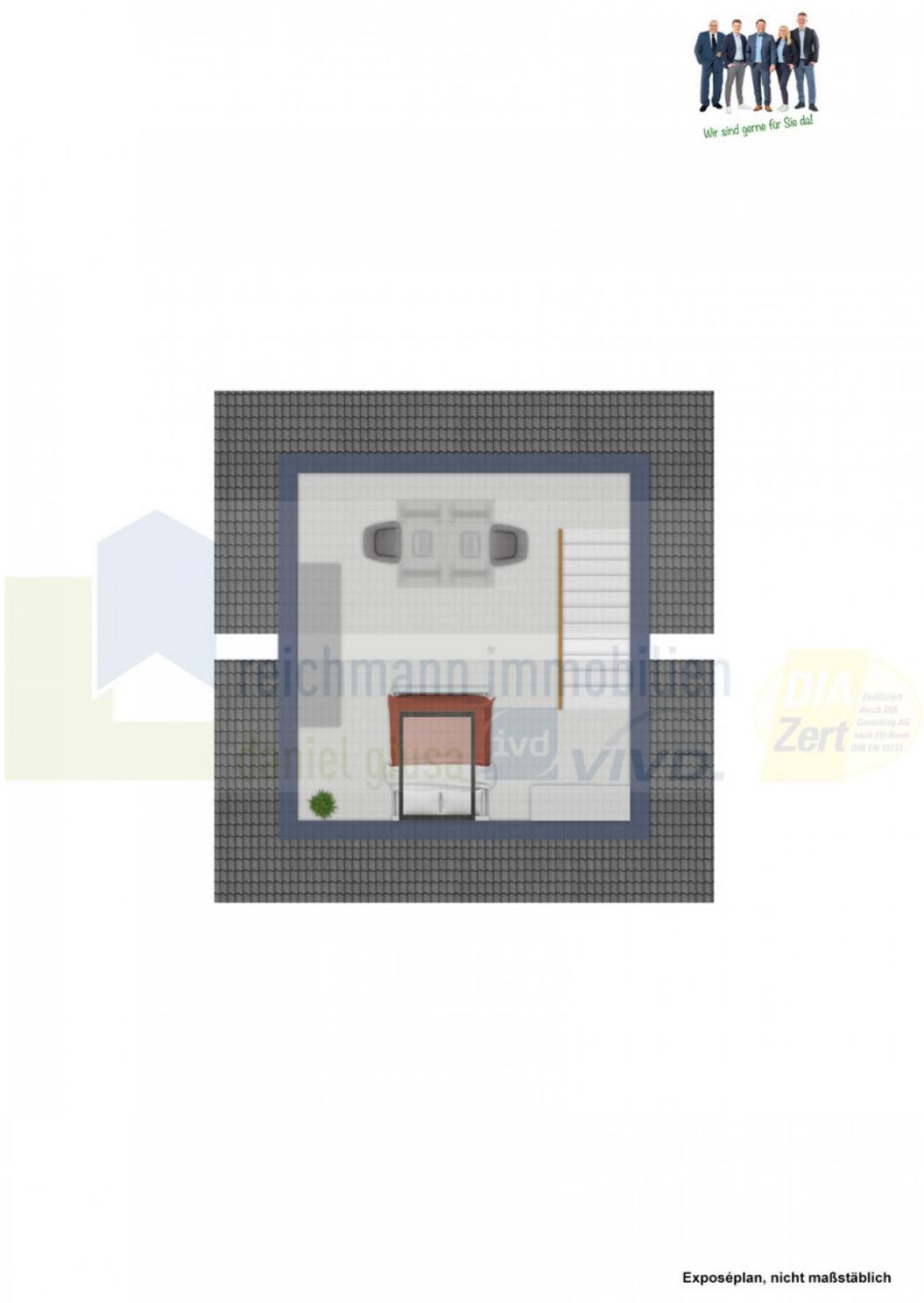


Exposéplan, nicht maßstäblich



# Grundriss

## Grundriss DG-Maisonette



Exposéplan, nicht maßstäblich

