

## Genial-Zentral ! Charmante 3 Zimmer Eigentumswohnung im Herzen von VS-Villingen!



### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	€ 158.000,-
Hausgeld	€ 325,-

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	71 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone	1
Baujahr	1963
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	Nach Absprache
Objekt ist vermietet	Ja

### Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2027-12-14
Energieverbrauchskennwert	123kWh/m <sup>2</sup> a

Baujahr lt. Energieausweis	1963
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	GAS

### Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Unterkellert	Ja

## Objektbeschreibung

Wohnen in der Stadtmitte!

Die charmante 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem zentral gelegenen Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von VS-Villingen.

Es ist möglich, die Wohnung, sowie das Gewerbe im Erdgeschoss einzeln oder im Gesamtpaket zu erwerben.

Die Eigentumswohnung, sowie die Gewerbeeinheit wurde im Jahr 2018 umfangreich und hochwertig renoviert. So wurden u.a. die Böden in den Wohnräumen mit hochwertigem Vinylboden ausgestattet und im Badezimmer wurden moderne Fliesen verlegt.

Die 3-Zi-Wohnung im 3. OG hat zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer sowie eine Küche und einen Balkon. Die freundlichen Räume sind flexibel nutzbar. Ein dazugehöriger Kellerraum ist ebenfalls mit inbegriffen.

Die Wohnung wie auch die Gewerbeeinheit ist an eine Einzelperson vermietet. Der Mietertrag der Wohnung beträgt 600,-€ kalt zzgl. Nebenkosten. Der Mieter ist, auf Wunsch bereit, einen längerfristigen Mietvertrag abzuschließen.

Öffentliche Parkmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden.

Erledigungen im Alltag sind hier kein Problem. Einkaufsmöglichkeiten sowie Apotheke oder Bäckerei sind fußläufig zu erreichen.

Das Hausgeld beträgt derzeit 325,-€ monatlich, inklusive 45,-€ Rücklagen. (Stand 03.2022)

Die Wohneigentümergeinschaft verfügt über eine Instandhaltungsrücklage von 4.756,88 € (Stand 12.2021)

Der Anteil der Ladeneinheit an der Instandhaltungsrücklage: 960,-€ (Stand 12.2021)

Herzlich Willkommen im Herzen von VS-Villingen!

## 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).

## Ausstattung

- \*zentrale Lage von Villingen
- \*Solide vermietet
- \*Auf Wunsch langfristige Vermietung möglich
- \*Mietpreis 600,- € kalt zzgl. Nebenkosten.
- \*Balkon
- \*Helle Räume
- \*freundlicher Grundriss
- \*Gas-Zentralheizung - BJ 2004
- \*Ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten
- \*Umfangreich renoviert im Jahr 2018
- \*hochwertiger Vinylboden und Fliesen
- \*Kellerraum

## Sonstiges

Sie benötigen eine Finanzierung oder möchten Ihre Konditionen vergleichen? Gerne sind wir Ihnen dabei behilflich! Alle Angaben beruhen auf den Informationen des Eigentümers, eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen.

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 15, 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.

## Anbieter

Reichmann Immobilien e.K. Inh. Daniel Giusa  
Herdstrasse 19  
78166 Donaueschingen

Zentrale

0771/832630

Fax

0771/8326363

E-Mail

[info@immobilien-reichmann.de](mailto:info@immobilien-reichmann.de)

Webseite

[www.immobilien-reichmann.de](http://www.immobilien-reichmann.de)





3.OG (Grundriss)