Blumberg

NEUBAU - moderne 2-Zimmer-Wohnung in Blumberg - exklusive Ausstattung - Effizienzhaus-Standard 55 EE

Objektnummer: 25060001.1

KAUFPREIS: 399.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 83,86 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25060001.1 - 78176 Blumberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25060001.1 - 78176 Blumberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25060001.1
Wohnfläche	ca. 83,86 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Stellplatz	1 x Carport, 19900 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 29900 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Keine Käuferprovision
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25060001.1 - 78176 Blumberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	22.01.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	16.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25060001.1 - 78176 Blumberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25060001.1 - 78176 Blumberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25060001.1 - 78176 Blumberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25060001.1 - 78176 Blumberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25060001.1 - 78176 Blumberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25060001.1 - 78176 Blumberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25060001.1 - 78176 Blumberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25060001.1 - 78176 Blumberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25060001.1 - 78176 Blumberg

Die Immobilie

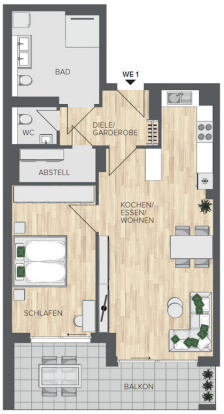
Objektnummer: 25060001.1 - 78176 Blumberg

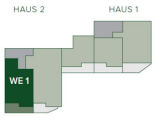
Grundrisse

HAUS 2 | EBENE 1

WOHNUNG 1

2 Zimmer | ca. 84 m²





MASSSTAB 1 : 100
Bei Ausdruck DIN A3

0 1 2 3 4 5 m

Hinweis: Alle Illustrationen und Grundrisse sind unverbindlich. Sie können nicht enthaltene Möblierungen und Ausstattungsgegenstände zeigen. Grundrisse nicht maßstabsgetreu. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Ausstattung gemäß Baubeschreibung.

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25060001.1 - 78176 Blumberg

Ein erster Eindruck

Sind Sie auf der Suche nach einer komfortablen und sehr modernen Wohnung? Mit Balkon oder Terrasse, einem modernen Zuschnitt und offener Wohn-Ess-Küche? Wünschen Sie zudem den Komfort eines Aufzugs in alle Ebenen des Wohnhauses und einen Carport oder eine Garage mit möglicher E-Ladestation? - Dann sind Sie hier genau richtig! In Blumberg, mit der Nähe zur Schweiz, entsteht aktuell ein exklusiver Wohnbau in gehobener Ausstattungsqualität, mit insgesamt 17 Wohneinheiten verteilt auf 2 Hauseingänge. Der Neubau wird voraussichtlich März 2025 bezugsfertig sein und bietet Singles, Paaren oder der Familie ein energieeffizientes Wohnen! Eckdaten dieser angebotenen Neubauwohnung: * Ebene 1 * 2 Zimmer * ca. 84 qm Wohnfläche, mit ca. 15 qm großem Balkon * Bad und sep. WC Das Herzstück der Wohnung ist der offene Kochbereich, der nahtlos in den Wohn- und Essbereich übergeht. Bodentiefe Fenster tauchen die Räumlichkeiten in ein angenehmes Tageslicht. Die Fenster sind mit elektrischen Jalousien aus Aluminium-Lamellen ausgestattet, die Ihnen eine flexible Regulierung des Lichteinfalls ermöglichen. Die Schiebetüren bieten Zugang zum Balkon mit Süd-West-Ausrichtung, der mit Natursteinplatten ausgelegt ist und Ihnen wertvollen Außenraum bietet, um frische Luft und Sonnenschein zu genießen. Die weiteren Räume der Wohnung sind ebenfalls hell gestaltet und verfügen über elektrische Kunststoffrollläden. Das moderne Badezimmer ist mit hochwertigen, großflächigen Fliesen und einer schwellenarmen Duschwanne ausgestattet. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Echtglas-Duschkabine. Die Fußbodenheizung liefert in der gesamten Wohnung eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung. Der Boden ist mit edlem Echtholzparkett ausgelegt, das dem Raum eine natürliche Eleganz verleiht. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der hohe Energiestandard (KfW 55 EE), der durch den Einsatz von Solarthermie und einer Luftwärmepumpe erreicht wird. In Spitzenzeiten kommt ein zusätzlicher Kessel zum Einsatz. Diese Energiequelle reduziert nicht nur Ihren ökologischen Fußabdruck, sondern auch die Betriebskosten der Wohnung. Technisch ist die Wohnung auf dem neuesten Stand und bietet Anschlüsse für Breitbandkabel und Glasfaser. Zudem sind Anschlussmöglichkeiten für Wallboxen vorgesehen, die das Laden von Elektrofahrzeugen ermöglichen. Die Lage der Wohnung bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten in direkter Umgebung, öffentlichen Verkehrsanbindungen sowie Freizeitmöglichkeiten in der Nähe. Insgesamt bietet diese Neubauwohnung nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch den Komfort und die technischen Standards, die modernen und exklusiven Wohnansprüchen gerecht werden. Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung jederzeit möglich. Überzeugen Sie sich selbst von den Qualitäten dieser ansprechenden Immobilie! Ihr VON POLL Immobilien Team in Villingen-Schwenningen

Objektnummer: 25060001.1 - 78176 Blumberg

Ausstattung und Details

* geplante Baufertigstellung per 03./04.2025
* Massivbauweise mit Betonwänden und Stahlbetondecken
* KfW 55 EE Energiestandard
* Solarthermie & Luftwärmepumpe mit Spitzenlastkessel
* E-Ladestellplätze / Anschlussmöglichkeit Wallboxen
* Fußbodenheizung
* Bodentiefe Kunststoff-Isolierglasfenster
* weitestgehend barrierefrei, mit schwellenarmer Duschwanne
* barrierefreie Zugänge mit Aufzug zu allen Etagen
* Elektrische Rollläden in Schlafräumen
* Elektrische Jalousien mit Alu-Lamellen an Wohn- und Esszimmerfenstern
* Breitbandkabel und Glasfaseranschluss
* die Treppenhäuser und Balkone der Wohnanlagen sind mit satinierten Glasgeländern und Edelstahlhandläufen ausgestattet
* exklusive Raumausstattung
* geräumiger Zuschnitt
* offener Wohn-Ess-Koch-Bereich
* Echtholzparkett
* Malervlies
* zusätzlich erwerbbar:

Garage mit integriertem Abstellraum (KP 19.000,-- Euro) oder Carport mit separatem Abstellraum im Haus 1 (KP 29.900,-- Euro)

* elegant gestaltete Außenanlage
* kleiner Spielplatz
* überdachte Fahrradabstellplätze
* Hausverwaltung und Hausmeister-Service vorhanden

Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch eine Musterwohnung des Mehrfamilienhauses zur Verfügung.

Objektnummer: 25060001.1 - 78176 Blumberg

Alles zum Standort

Blumberg ist eine Stadt mit über 10.000 Einwohnern, im Süden des Schwarzwald-Baar-Kreises, auf einer Höhe von 700 m.ü.M. am südwestlichen Rand der Schwäbischen Alb. Die Nachbarstadt im Norden ist Donaueschingen. Im Osten grenzt Blumberg an den Hegau mit der Festung Hohentwiel und die Stadt Singen im Landkreis Konstanz, im Süden an Schaffhausen am Rheinfall und südwestlich an den Landkreis Waldshut. Westlich der Stadt Blumberg gibt es nur eine kleine Verbindungsstraße nach Achdorf zur geologisch und touristisch attraktiven Wutachschlucht. Die Stadt Blumberg ist auf ihrer Gemarkung umgeben von den Teilorten Achdorf, Epfenhofen, Fützen, Randen, Hondingen, Kommingen, Nordhalden, Riedböhringen und Riedöschingen. Der Ortsteil Zollhaus ist der logistische Ausgangspunkt und nördliche Endebahnhof der Mittelstrecke der früheren strategischen Bahn, der heutigen Museumsstrecke „Sauschwänzlebahn“, die sich nach wie vor großer Beliebtheit erfreut und Touristen von nah und fern anzieht. Blumberg ist eine Stadt mit einer interessanten Historie. Bereits im Mittelalter entstand oberhalb des Wutachtals die Burg Blumberg, die erheblich zur Siedlungsentwicklung beitrug. Um die Burg wuchs – wie in der mitteleuropäischen Entwicklung üblich - allmählich das sogenannte "Städtle". Im 30-jährigen Krieg wurde die Burg zerstört. In den 1950er Jahren siedelten sich in Blumberg Industriebetriebe an. Sie verhalfen der Stadt zur stetigen Weiterentwicklung. Blumberg ist nicht nur eine Stadt mit einer aufregenden Geschichte – sie ist eine Stadt, die für Jung und Alt gleichermaßen viel zu bieten hat. In der Kernstadt Blumberg, sowie in den Stadtteilen Fützen, Riedböhringen und Riedöschingen gibt es eine Grundschule. Für den weiteren schulischen Werdegang stehen in der Kernstadt die Realschule, Werkrealschule, sowie das sonderpädagogische Beratungszentrum zur Verfügung. Bis nach Donaueschingen sind es mit dem Pkw etwa 20 Minuten, nach Villingen-Schwenningen etwa 30 Minuten und in die Schweiz (Schaffhausen) gelangen Sie ebenfalls in knapp 30 Minuten.

Objektnummer: 25060001.1 - 78176 Blumberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 16.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25060001.1 - 78176 Blumberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadja Kiefer

Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen
Tel.: +49 7721 - 99 79 940
E-Mail: villingen.schwenningen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com