

Donaueschingen

# Großzügiges Mehrfamilienhaus mit Traumgarten – Teilvermietet, flexibel, Erdgeschoss sofort bezugsbereit

*CODICE OGGETTO: 24060010*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 415.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 427 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24060010 - 78166 Donaueschingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24060010 - 78166 Donaueschingen

## A colpo d'occhio

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| CODICE OGGETTO      | 24060010     |
| Superficie netta    | ca. 165 m²   |
| Tipologia tetto     | a padiglione |
| Vani                | 7            |
| Camere da letto     | 2            |
| Bagni               | 3            |
| Anno di costruzione | 1928         |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage   |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 415.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1995                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone     |

CODICE OGGETTO: 24060010 - 78166 Donaueschingen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 24.09.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 225.40 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1928                |

CODICE OGGETTO: 24060010 - 78166 Donaueschingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24060010 - 78166 Donaueschingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24060010 - 78166 Donaueschingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24060010 - 78166 Donaueschingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24060010 - 78166 Donaueschingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24060010 - 78166 Donaueschingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24060010 - 78166 Donaueschingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24060010 - 78166 Donaueschingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24060010 - 78166 Donaueschingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24060010 - 78166 Donaueschingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24060010 - 78166 Donaueschingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24060010 - 78166 Donaueschingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24060010 - 78166 Donaueschingen

## La proprietà



| Objekt         | Fläche | Preis          | Preis/m²  |
|----------------|--------|----------------|-----------|
| 4.150€         | 110 m² | 4.150€         | 37,73€    |
| 513.25-655.65€ | 110 m² | 513.25-655.65€ | 4.667,27€ |

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24060010 - 78166 Donaueschingen

## La proprietà



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The tablet prominently shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone shows a search filter page.

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24060010 - 78166 Donaueschingen

## Una prima impressione

Dieses charmante und gepflegte Mehrfamilienhaus im Stil eines historischen Kaffemöhlenhauses besticht durch seinen besonderen Charakter und eine durchdachte Raumaufteilung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von insgesamt ca. 165 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei getrennte Wohnungen, eignet sich dieses Haus ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung/Teilvermietung. Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit seinem großzügigen Keller zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys und Freizeitaktivitäten. Besonders attraktiv ist der große Garten einer weitläufigen Grünfläche – ein wahres Paradies für Kinder oder ideal zum Entspannen im Freien. Der praktische Windfang an der Haustür bietet einen stilvollen Empfangsbereich. Die elegante Echtholztreppe führt in die oberen Etagen. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine leer stehende sonnige Hochparterre-Wohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bestehend aus 2 Zimmern, einer hellen Einbauküche, einem Badezimmer sowie einem separaten WC. Diese Einheit bietet viel Raum und Komfort und eignet sich perfekt als eigenständige Wohnung oder zur Vermietung. Die derzeit vermietete Maisonette-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss bietet auf ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 5 Zimmer, die sich ideal für eine Familie eignen. Im Obergeschoss befinden sich eine Einbauküche, ein Badezimmer mit separatem WC, zwei Zimmer und ein Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt. Im Dachgeschoss erwarten Sie drei weitere Zimmer sowie ein Bad mit Dusche – ideal als Rückzugsort oder für Kinderzimmer und Arbeitsbereiche. Die Kaltmiete hierfür beträgt derzeit 7.440,-- Euro p.a. Die Immobilie wird mittels Gasheizung mit einer unterstützenden Solarthermieanlage beheizt, wodurch Sie von einer effizienten Energienutzung profitieren und eine angenehme Wohnatmosphäre genießen können. Dieses wunderschöne Kaffemöhlenhaus vereint klassischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten. Haben wir Ihr Interesse geweckt, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme - Ihr Team VON POLL Immobilien VS

CODICE OGGETTO: 24060010 - 78166 Donaueschingen

## Dettagli dei servizi

- \* Baujahr ca. 1928
  - \* Massivbauweise
  - \* Gas-Solarthermie (BJ Wärmeerzeuger 1995)
  - \* 2-fach Holz Isolierglasfenster
  - \* Aufbau Dachgaupen 1983
  - \* 2x Einbauküche
  - \* aktuell als 2-Familienhaus genutzt
  - \* Erdgeschoss leerstehend
  - \* Wohnung im 1. + 2. Obergeschoss aktuell als Maisonette-Wohnung vermietet, Kaltmiete 7.440,-- € p.a.
  - \* Einzelgarage vorhanden (BJ 1956)
  - \* Haus frei nach Vereinbarung
- Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch das Haus, für einen weiteren ersten Eindruck.

CODICE OGGETTO: 24060010 - 78166 Donaueschingen

## Tutto sulla posizione

Das Wohnhaus liegt in der Nähe zu einer Bushaltestelle und ermöglicht somit eine bequeme Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Familien profitieren von der kurzen Entfernung zu Schulen und einem Kindergarten, was den Alltag erleichtert. Donaueschingen mit seinen rund 22.000 Einwohnern stellt eine Große Kreisstadt und Mittelzentrum im ländlichen Raum des Schwarzwald-Baar-Kreises dar. Im Jahre 2012 wurde Donaueschingen als „Erholungsort“ anerkannt. Durch die Nähe zum Bodensee, der Schweizer Grenze und Österreich kann von einer begehrten Bestlage gesprochen werden. Donaueschingen verfügt über eine gute Anbindung an überörtliche Verkehrswege, wie die B 27 in Richtung Stuttgart, die B 31 in Richtung Freiburg und die B 33 in Richtung Offenburg. Ein direkter Anschluss zur Autobahn A 81 ist gegeben, die Stuttgart mit dem westlichen Bodensee verbindet. Die Stadt bietet außerdem einen Bahnanschluss, einen Verkehrslandeplatz sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Insgesamt sieben Ortsteile gehören zu der Stadt Donaueschingen: Aasen, Grüningen, Heidenhofen, Hubertshofen, Neudingen, Pföhren und Wolterdingen. Direkt in Donaueschingen befindet sich der Ursprung der Donau, des zweitgrößten und zweitlängsten Flusses in Europa. Die Donauquelle, die gleichzeitig als Namensgeberin für die Stadt gilt, kann im Schlosspark besichtigt werden. Dort liegt auch das imposante Schloss, das bis heute die Residenz des Fürsten zu Fürstenberg und seiner Familie ist. Im Zentrum der Stadt wird zudem das weltbekannte Fürstenberg-Bier gebraut. Nicht nur der Schlosspark, der für Besucher ganzjährig zugänglich ist, sondern auch in der Stadt selbst und in den umliegenden Gemeinden, ist viel Grün und eine wunderbare Natur vorzufinden. Das 5-Sterne-Wellness-Hotel und Resort Öschberghof mit 45-Loch Golfanlage erfreut sich überregional größter Beliebtheit. Pferdeliebhaber kommen jährlich beim großen Reitturnier in Donaueschingen auf ihre Kosten, bei dem internationale Spitzensportler ihr Können unter Beweis stellen. In der Stadt Donaueschingen befinden sich neben einer sehr guten Infrastruktur zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Ortsansässige Betriebe bilden einen breiten Branchenmix. Familien mit Kindern finden Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten vor.

CODICE OGGETTO: 24060010 - 78166 Donaueschingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 225.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 24060010 - 78166 Donaueschingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nadja Kiefer

---

Klosterring 12 Villingen-Schwenningen  
E-Mail: [villingen.schwenningen@von-poll.com](mailto:villingen.schwenningen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)