

Obereschach

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Wintergarten und großem Gartengrundstück

???????? ?????: 25060003k

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ?????: 438.000 EUR • ?????: ca. 158,45 m<sup>2</sup> • ?????: 6.5 • ????? ??: 833 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25060003k - 78052 Obereschach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25060003k - 78052 Obereschach

?? ?? ?????

|                    |                           |             |                                                                                       |
|--------------------|---------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ????????   | 25060003k                 | ???? ?????  | 438.000 EUR                                                                           |
| ??????????         | ca. 158,45 m <sup>2</sup> | ?????       | ??????????                                                                            |
| ????? ??????       | ????????????? ?????       |             | ??????????????                                                                        |
| ????????           | 6.5                       | ??????????  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????? ??      | 3                         |             |                                                                                       |
| ?????????          |                           |             |                                                                                       |
| ????????           | 2                         |             |                                                                                       |
| ???? ???????????   | 1978                      | ???????     | ??????                                                                                |
| ????? ???????????? | 2 x ??????                | ??????????? |                                                                                       |
|                    |                           | ??????      | ?????,<br>???????????????                                                             |
|                    |                           |             | ???????, ????????                                                                     |

???????? ??????????: 25060003k - 78052 Obereschach

????????????? ???????????

|                          |                       |                                                       |        |
|--------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------|--------|
| ??????????<br>?????????? | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                       | BEDARF |
| ????? ???????????        | ?????                 | ????? ?????????????                                   | 1978   |
| ????? ???????????        | ?????                 | ?????????? ?? ??<br>?????????????<br>???????????????? |        |

??????? ?????????: 25060003k - 78052 Obereschach

?? ????????



???????? ?????????: 25060003k - 78052 Obereschach

?? ????????



???????? ??: 25060003k - 78052 Obereschach

?? ???????



??????? ???????: 25060003k - 78052 Obereschach

?? ????????



???????? ??: 25060003k - 78052 Obereschach

?? ???????



??????? ?????????: 25060003k - 78052 Obereschach

?? ????????



??????? ?????????: 25060003k - 78052 Obereschach

?? ????????



???????? ??: 25060003k - 78052 Obereschach

?? ???????





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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)

??????? ?????????: 25060003k - 78052 Obereschach

?? ????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN



Geschäftsstelleninhaberin **Nadja Kiefer**  
Dipl.-Betriebswirtin (BA), Dipl.-Immobilienwirtin (DIA),  
Geprüfte freie Sachverständige für  
Immobilienbewertung (WertCert®)

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**T.: 07721 - 99 79 94 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

??????? ???????: 25060003k - 78052 Obereschach

## ??? ?????? ?????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet eine ideale Wohnmöglichkeit für Familien, die Wert auf ein harmonisches Zuhause legen.

Das Objekt befindet sich in einer gut erschlossenen Wohngegend und überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> - zuzüglich eines Wintergartens mit ca. 18 m<sup>2</sup>, die genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Durch die Diele im Eingangsbereich gelangen Sie in die Wohntage im Hochparterre und über die Treppe in das Obergeschoss.

Der untere Wohnbereich des Hauses bietet einen hellen und einladenden Wohnbereich mit Balkon und eine Essecke, die über die Küche führend an einen Wintergarten angrenzt und der viel Licht und Wärme hereinlässt. Ebenfalls im Erdgeschoss stehen zwei Zimmer sowie ein renoviertes Badezimmer zur Verfügung.

Über die Treppe im Eingangsbereich des Hauses erreichen Sie das Obergeschoss. Dieses Stockwerk lässt sich auch als separate Wohneinheit nutzen, was besonders für größere Familien oder als Mehrgenerationenhaus von Vorteil ist.

Hier befinden sich ein weiteres Zimmer, ein zusätzliches Badezimmer sowie ein geräumiges Wohn- und Esszimmer mit Balkon, das durch einen extra Küchenraum ergänzt wird.

Ein Abstellraum bietet hier zudem nützlichen Stauraum.

Der großzügige Keller rundet das Raumangebot ab und bietet ergänzende Abstellflächen. Er kann flexibel in Teilen (ca. 41 m<sup>2</sup> verteilt auf 2 Räume) als Gästezimmer, Fitnessraum oder Hobbyraum genutzt werden.

Somit eröffnet das Haus eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten für die künftigen Eigentümer.

Die Ausstattung des Hauses ist als normal einzustufen, jedoch ist das Objekt insgesamt gut gepflegt. Dennoch sind einige Renovierungsarbeiten notwendig, um es auf den neuesten Stand zu bringen. Dies eröffnet den neuen Eigentümern die Chance, individuelle Anpassungen vorzunehmen und das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die gepflegte Immobilie wird über eine Öl-Zentralheizung aus dem Baujahr 2018 beheizt.

Die Warmwasseraufbereitung wird zusätzlich von Solarkollektoren auf dem Dach unterstützt. Die Fenster sind aus Holz-Isolierglas (überwiegend BJ 1978).

Der Energieausweis befindet sich in Erstellung.

Ein weiterer Vorzug dieses Einfamilienhauses ist die ruhige und beliebte Wohnlage sowie der großzügige Garten, der um die Immobilie angelegt ist. Hier können Kinder spielen und Erwachsene entspannen.

Zudem verfügt das Haus über eine praktische Doppelgarage mit ausreichend Platz für Fahrzeuge und möglicherweise Fahrräder oder andere Gegenstände, was den täglichen Komfort erhöht.

Sie haben mit dieser Immobilie die Möglichkeit ein Einfamilienhaus mit viel Platz, guter Substanz und großem Entwicklungspotenzial in einer begehrten Wohnlage zu erwerben – eine gute Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einem neuen Lebensmittelpunkt für die Familie sind.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihr VON POLL Immobilien Team in Villingen-Schwenningen

??????? ????????: 25060003k - 78052 Obereschach

??????????????? ??? ?????????

- \* Baujahr 1978
- \* Massivbauweise
- \* Öl-Zentralheizung, BJ 2018 (Umrüstung auf Gas möglich, Anschluss liegt am Haus)
- \* Highspeed Glasfaser Internet verfügbar
- \* 2-fach Holz Isolierglasfenster
- \* 2x Einbauküche
- \* Balkone mit Südausrichtung
- \* Wintergarten mit Westausrichtung
- \* Doppelgarage vorhanden
- \* Haus bezugsfrei ab sofort

Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch das Haus, für einen weiteren ersten Eindruck.

??????? ?????????: 25060003k - 78052 Obereschach

??? ??? ??? ???????????

Obereschach ist ein idyllischer Ortsteil von Villingen-Schwenningen und liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Schwarzwalds. Die naturnahe Lage kombiniert mit einer sehr guten Anbindung an die Kernstadt Villingen macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

Der Ort zeichnet sich durch seinen dörflichen Charme, eine intakte Nachbarschaft und ein aktives Vereinsleben aus. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen in die Stadt. Die historische Innenstadt von Villingen mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und medizinischen Einrichtungen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Auch für Pendler ist Obereschach eine interessante Wahl: Über die Bundesstraße B33 und die nahegelegene A81 ist eine schnelle Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsstandorte wie Rottweil, Donaueschingen oder Freiburg gegeben.

Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt vor Ort, weiterführende Schulen sind in Villingen zahlreich vorhanden. Umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern bietet Obereschach zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von ausgedehnten Spaziergängen bis hin zu sportlichen Aktivitäten.

Insgesamt bietet Obereschach ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit hohem Erholungswert – bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit aller urbanen Infrastrukturen.

??????? ?????????: 25060003k - 78052 Obereschach

?????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Endenergiebedarf beträgt kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

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.

??????? ???????: 25060003k - 78052 Obereschach

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nadja Kiefer

---

Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen

Tel.: +49 7721 - 99 79 940

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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