



**4-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG IN GEPFLEGTEM
WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN SCHWENNINGEN**

**KAUFPREIS: 249.000 € • CA. 94 M² WOHNFLÄCHE • BALKON,
GARAGE & STELLPLATZ**



OBJEKTBESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine großzügige **4-Zimmer-Wohnung** im **2. Obergeschoss** eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses im Stadtteil **Schwenningen**.

Die Immobilie umfasst insgesamt **7 Einheiten**, darunter **6 Wohnungen** sowie eine **etablierte, sehr gut laufende Praxis** im Erdgeschoss.

Das Gebäude wurde 1963 erbaut und befindet sich dank regelmäßiger Modernisierungen in einem sehr guten Zustand. Die Wohnung selbst wurde – wie die meisten Einheiten – **bereits saniert** und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Zimmer und einen **Balkon** mit angenehmer Ausrichtung.

GEBÄUDEINFORMATIONEN

- Objektart: Wohn- und Geschäftshaus
- Grundstücksfläche: ca. 764 m²
- Gesamtfläche: ca. 944,31 m²
 - Wohnfläche: ca. 480,19 m²
 - Gewerbefläche: ca. 234,93 m²
 - Sonstige Fläche: ca. 229,19 m²
- Etagen: 3
- Baujahr: 1963
- Modernisiert: zuletzt 2021
- Anzahl Einheiten: 7 (6 Wohnungen + 1 Praxis)
- **Wesentliche Energieträger:** Gas
- **Endenergiebedarf:** 153,10 kWh/(m²·a)
- **Energieeffizienzklasse:** E





WOHNUNGSDetails (2. OG LINKS)

- Wohnfläche: ca. 94,00 m²
- Zimmer: 4
- Küche
- Bad + separates WC
- Balkon
- Kellerraum
- Waschküche im Haus
- Garage und PKW-Stellplatz inklusive
- Kaufpreis: 249.000 €

AUSSTATTUNG & ZUSTAND

- Qualität der Ausstattung: gehoben
- Zustand: gepflegt / teilweise modernisiert
- Heizungsart: Zentralheizung
- Gastherme pro Wohnung mit eigenem Zähler
- Bodenbeläge & Bäder modernisiert (größtenteils ab 2021)





LAGEBESCHREIBUNG

Die Wohnung liegt in ruhiger und gepflegter Wohnlage von VS-Schwenningen, im Bereich Auf Rinelen / Lange Halde. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind schnell erreichbar. Eine gute Anbindung an Bus, Bahn sowie die A81 sorgt für hohe Alltagstauglichkeit. Die Umgebung bietet eine angenehme Nachbarschaft und viel Grün – ideal für alle, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.





KONTAKT:

Für eine Besichtigung oder weitere Informationen stehen wir gerne zur Verfügung.