Deutsche Immobilien Württemberg



Gepflegte 4,5 Zimmer-Maisonette-Wohnung mit 2 Stellplätzen in Villingendorf

61216ZIM	2003	122 m²	561 m²	4,5
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Diese schöne und sehr gepflegte 4,5 Zimmer Maisonette Wohnung (Nr.2 MEA 4144/10000) befindet sich im Obergeschoß und Dachgeschoß dieser 2003 erbauten Zweifamilien- Doppelhaushälfte. Das Grundstück verfügt über ca. 561m² Grund Und dies in einem reinen Wohngebiet in sehr schöner Höhenlage mit traumhaften Weitblick und viel grüner Umgebung!
Die gesamt Wohnfläche beträgt ca. 122m², verteilt auf Obergeschoß mit Diele, sep. WC, Badezimmer, Abstellraum, Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer, Küche und Balkon. Und im Dachgeschoß mit Terrasse und zwei Kinderzimmern.
Beheizt wird das Haus über eine Gas Zentral Heizung mit Warmwasserversorgung. Die Fensterrahmen bestehen aus Kunststoff, doppelt isolierte Gläser und überwiegend Rollläden. Die Böden sind mit Fliesen belegt, die Kinderzimmer mit Kork.
Das Tageslichtbad verfügt über Dusche, Wanne, Waschbecken und WC. Ein sep. Gäste WC befindet sich daneben. Das Wohnzimmer ist sehr großzügig gestaltet und verfügt über einen Holz- Kaminofen. Angrenzend dann die große Einbauküche mit Speisekammer. Highlight auf dieser Ebene der ca. 7m² große Balkon, welcher komplett überdacht ist.
Im Dachgeschoß stehen dann noch zwei große Kinderzimmer zur Verfügung und eine kleine Terrasse mit spektakulärem Weitblick.
Abgerundet wird das Angebot durch einen Kellerraum und eine Waschküche im Untergeschoß. Vor dem Haus befinden sich zwei KFZ Stellplätze die zur Wohnung gehören. Und zu guter letzt eine kleine Terrassenfläche mit angrenzendem Gerätehäuschen an der Nord- Westseite des Hauses steht ebenfalls exklusiv für diese Wohnung zur Verfügung.
Die Einheit ist noch bis 30.11.2026 vermietet und ist dann frei.

Flächen

Wohnfläche	**121,76 m²**
Grundstücksfläche	**561 m²**
Nutzfläche	**25,69 m²**
Zimmer insgesamt	**4,5**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**1**
Etagen	**3**
Etage	**2**
Stellplatzart	**Freiplatz**
Außenstellplätze	**2**
Balkone	**1**
Terrassen	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**2003**
Zustand	**gepflegt**
Letzte Modernisierung	**2025**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Verfügbar ab	**31.12.2026**
zurzeit vermietet	**ja**

Ausstattung

- Gas Zentralheizung mit Warmwasserversorgung (2003)
- Kunststofffenster, doppelt isoliert mit Rollläden oder Verschattungen
- Bodenbeläge Fliesen und Kork
- Rauchmelder
- Gegensprechanlage
- Kabel TV
- Einbauküche mit Umluftesse und allen elek. Großgeräten; Speisekammer
- Kehrwoche
- sep. WC mit Waschbecken
- Tageslichtbad mit Dusche, Wanne, WC und Waschbecken
- Kaminofen im Wohnzimmer
- überdachter Westbalkon am Wohnzimmer
- Deckenhöhe im OG und DG: 2,38m
- kleine Südterrasse im DG
- Waschküche und Keller (Nr.1) im UG
- 2 KFZ Stellplätze vor dem Haus (Nr.12)
- kleine Spielfläche mit Geräteschuppen (bzw. Fahrradlager)
- Jahresgrundsteuer 96,33
- vermietet seit 1.7.2025 für 1.150,-/ Monat. Frei ab 1.12.2026.
- keine Rücklagenbildung; bei anstehenden Reparaturen Abstimmung mit dem anderen Eigentümer (Stimmengleichheit)
- Fassade und Holzelemente wurden jüngst gestrichen, ansonsten steht nichts an

Art der Ausstattung	**Standard**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Befeuerung	**Gas**
Bodenbelag	**Fliesen**
Badausstattung	**Dusche, Badewanne, Fenster**
Küche	**Einbauküche**

✓ Abstellraum
✓ Gäste-WC
✓ Kabel/Sat-TV
✓ Wasch-/Trockenraum

Lage & Infrastruktur

Villingendorf ist eine Gemeinde im Landkreis Rottweil in Baden-Württemberg. Die Gemeinde grenzt im Westen an Dunningen, im Norden an die Rottweiler Exklave Hochwald und Bösingen, im Osten an Epfendorf und Dietingen und im Süden an Rottweil und Zimmern ob Rottweil. Es hat ca. 3500 Einwohner.
Die Verkehrsanbindung erfolgt über die A81, die B14, B27 und B462.
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Kindergarten, Metzgerei, Bäckerei, Lebensmittelmarkt, Ärzte Schulen sind vor Ort oder in Rottweil (5KM) verfügbar. Öffentliche Verkehrsmittel in Form von Busverkehr ist gewährleistet. Züge dann ab Bahnhof Rottweil.

Preise

Kaufpreis	**364.000 €**
Hausgeld	**255 €**
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	**nein**
Käuferprovision	**2,38 % inkl. MwSt.**
Mieteinnahmen/Monat	**1.150 €**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Verbrauch**
Energieausweis gültig bis	**05.01.2036**
Energieverbrauchskennwert	**54,30 kWh/(m²*a)**
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	**nein**
Primärenergieträger	**Gas**
Energieeffizienzklasse	**B**
Baujahr (Energieausweis)	**2003**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**05.01.2026**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen













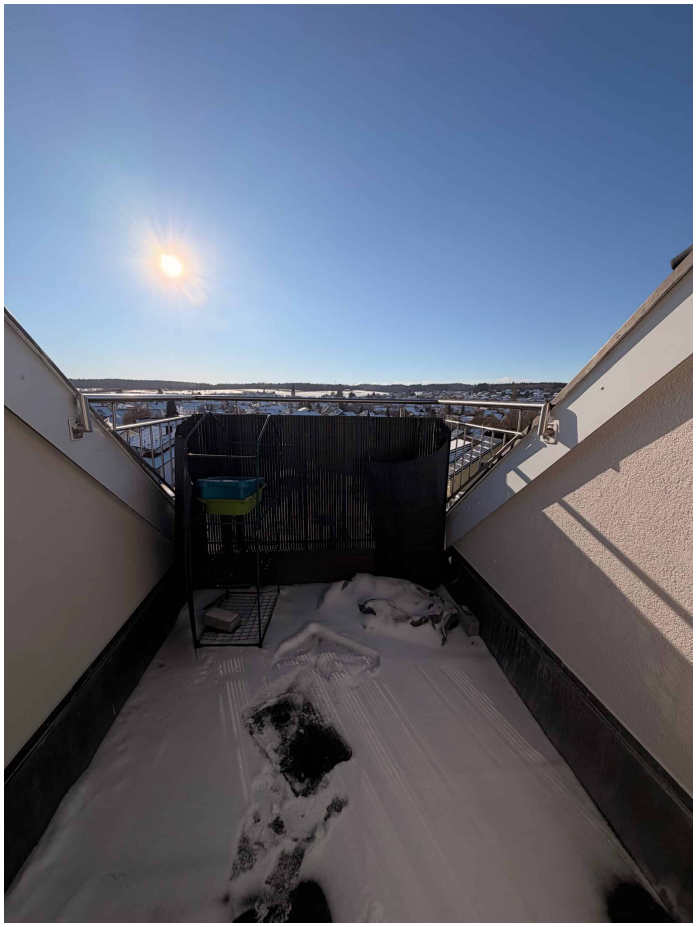




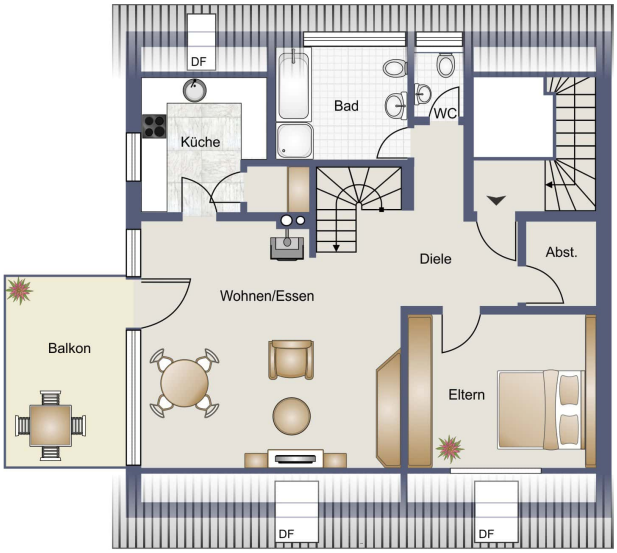
Gepflegte 4,5 Zimmer-Maisonette-Wohnung mit 2 Stellplätzen in Villingendorf

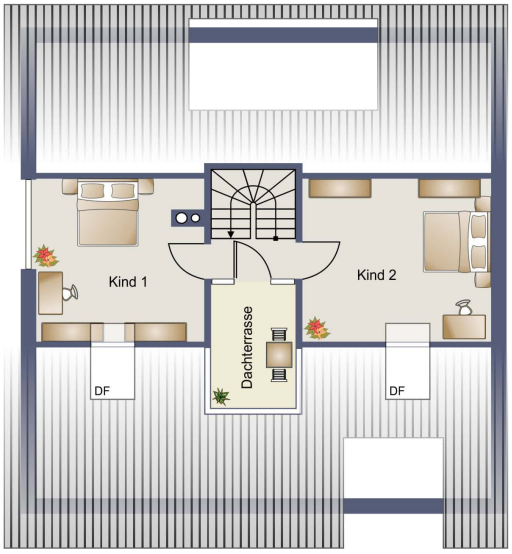






Grundrisse


DF
Bad
WC
Küche
Diele
Abst.
Wohnen/Essen
Balkon
Eltern
DF
DF


Kind 1
Kind 2
Dachterrasse
DF
DF

Kontakt

Michael Ziegler

Deutsche Immobilien Württemberg

Friedrichstraße 37, 70174 Stuttgart

E-Mail **stuttgart@deutsche-immobilien.gmbh**
Telefon **0711 66831-14**
Mobil **0172 9084004**
Fax **0711 66831-24**