Nirwing Immobilien e.K.

Saarlandstraße 30
78050 Villingen-Schwenningen

www.villingen.immobilien
buero@villingen.immobilien
Telefon 07721 504828

Gepflegte Dachgeschoss-Wohnung



Allgemein:

Objektnr. extern:	MN-1546	**Stand vom:**	30.09.2026
Nutzungsart:	Wohnen	**Vermarktungsart:**	Kauf
Objektart:	Wohnung (Dachgeschoss)	**Baujahr:**	1957
Ort:	78112 St. Georgen	**Verfügbar ab:**	sofort/kurzfristig
Wohnfläche:	47,00 m²	**Anzahl Zimmer:**	3,0
Anzahl Schlafzimmer:	2,0	**Anzahl Badezimmer:**	1,0
Anzahl sep. WC:	1,0	**Anzahl Stellplätze:**	1,0

Preise:

Kaufpreis:	115.000,00 €	**Hausgeld:**	209,00 €
Provision:	Käufer-Provision in Höhe von 3,57 %, mindestens aber fix 4.879,00 € inkl. gesetzl. MwSt; verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Wir weisen darauf hin, dass wir ebenfalls einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen haben.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	**Gültig bis:**	2029-02-12
Baujahr Heizung:	1997	**Wertklasse:**	E
Primärer Energieträger:	GAS	**Energieverbrauchkennwert:**	156.40 kWh/m²/a

Objektbeschreibung:

Das massiv errichtete Mehrfamilienhaus mit nur sieben Wohneinheiten präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und liegt angenehm ruhig. Die gesamte Wohnanlage besteht aus 3 Häusern mit je sieben Wohnungen. Ein zur Wohnung gehörender Stellplatz direkt an der Straße ist bereits im Kaufpreis enthalten. Aufgrund der Hanglage ist der Hauseingang über einige Stufen erreichbar. Im Untergeschoss befinden sich die der Wohnung zugeordneten Kellerräume sowie die Gemeinschaftsflächen. Die Betreuung der Immobilie erfolgt durch einen Hausmeister, der sich zuverlässig um die Belange des Mehrfamilienhauses kümmert.

Im Jahr 1988 bis 1990 wurde das Mehrfamilienhaus kernsaniert.

Sie kommen schneller zu einer Besichtigung, wenn Sie gleich im Vorfeld Ihrer Anfrage Ihre komplette Anschrift mitteilen.

Lage:

Das als die "sonnige Bergstadt" bekannte St. Georgen liegt im südlichen Schwarzwald auf einer Höhe von 862 m ü. NHN. Die Stadt ist mit ihren 13.122 Einwohnern nach Villingen-Schwenningen, Donaueschingen und Bad Dürrheim an vierter Stelle der bevölkerungsreichsten Gemeinden im Schwarzwald-Baar Kreis. St. Georgen besteht neben der Kernstadt aus den fünf Stadtteilen Brigach, Langenschiltach, Oberkirnach, Peterzell und Stockburg.
Der traditionell gewerblich- industriell geprägte Wirtschaftsstandort St. Georgen ist für zahlreiche Unternehmen eine lukrative Lokation. Dafür sorgen günstige Grundstückspreise und Gewerbesteuersätze, eine gute Verkehrsanbindung über die B33 an die A81 und die räumliche Nähe zu erfolgreichen Forschungseinrichtungen der Hochschule Furtwangen und Villingen-Schwenningen.
Arbeit und Leben lässt sich in St. Georgen ausgezeichnet vereinbaren. Attraktive Wohnlagen und eine überdurchschnittlich gute Infrastruktur, die von der Kinderbetreuung, Lebensmittel- bis hin zur ärztlichen Versorgung nichts missen lässt.

Ausstattung:

Über das Treppenhaus erreichen Sie die angebotene Dachgeschosswohnung. Nach dem Betreten empfängt Sie ein Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Links befindet sich das separate WC mit Waschbecken; hier ist zudem die neue Gastherme für die Beheizung der Wohnung sowie die Warmwasserbereitung untergebracht. Die Belüftung erfolgt über ein Dachflächenfenster. Sämtliche Fenster wurden erneuert.

Alle Räume sind aufgrund der Dachgeschosslage mit Dachschrägen versehen. Vom Flur aus gelangen Sie in den hellen und freundlichen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum überdachten Balkon. Der Wohnbereich bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ist mit einer kleinen, integrierten Einbauküche ausgestattet. Angrenzend befindet sich das Tageslichtbad, das deckenhoch gefliest ist und über eine Badewanne mit Duschwand, ein Waschbecken sowie eine zusätzliche Toilette verfügt.

Darüber hinaus stehen Ihnen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich individuell als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen. Die Wohn- und Schlafräume sind mit pflegeleichtem Laminat ausgestattet.

Die Wohnung eignet sich ideal für 1 bis 2 Personen und spricht insbesondere jüngere Interessenten an.

Bilder

Küche_www.villingen.immobilien



Wohn-/Essbereich_www.villingen.immobilien(1)



20260629_131444422_iOS_Kopie



20260629_131401899_iOS_Kopie



Schlafen_www.villingen.immobilien



Schlafen_www.villingen.immobilien



Kind/Büro_www.villingen.immobilien



Separate Toilette_www.villingen.immobilien

