Nirwing Immobilien e.K.

Saarlandstraße 30
78050 Villingen-Schwenningen

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

Kapitalanleger aufgepasst!
Vermietete Wohnung mit Weitblick!



Allgemein:

Objektnr. extern:	MN-1556	**Stand vom:**	10.11.2026
Nutzungsart:	Anlage	**Vermarktungsart:**	Kauf
Objektart:	Wohnung (Etage)	**Baujahr:**	1994
Ort:	78199 Bräunlingen	**Verfügbar ab:**	vermietet
Wohnfläche:	60,00 m²	**Etage:**	2
Anzahl Zimmer:	4,0	**Anzahl Schlafzimmer:**	2,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	**Anzahl Stellplätze:**	1,0

Preise:

Kaufpreis:	155.000,00 €	**Hausgeld:**	299,00 €

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	**Gültig bis:**	2033-06-21
Baujahr Heizung:	1994	**Wertklasse:**	D
Primärer Energieträger:	GAS	**Energieverbrauchkennwert:**	130.00 kWh/m²/a

Objektbeschreibung:

Das Mehrfamilienhaus wurde in konventioneller Massivbauweise, in versetzter Ebene, errichtet. Bedingt durch die Ortsrandlage sowie der großzügigen Freifläche vor dem Gebäude genießen Sie aus den Fenstern einen weiten und angenehmen Ausblick. Bereits während der Errichtungsphase wurde der Dachspitzbereich dieser Wohnung zusätzlich ausgebaut, sodass sich eine tatsächlich größere Wohnfläche ergibt, als in den offiziellen Unterlagen ausgewiesen ist.

Sie erreichen die vermietete Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss über ein angenehm breites Treppenhaus. Im Untergeschoss stehen im dafür vorgesehenen Keller die Waschmaschinen und Trockner der jeweiligen Wohnungen.

Die gesamte Wohnanlage wird zuverlässig durch einen Hausmeisterservice betreut. Ein zur Wohnung gehörender Kfz-Stellplatz ist vorhanden und bereits im Kaufpreis enthalten.

Aktuell ist die Wohnung vermietet und der Mieter möchte weiterhin dort wohnen. Die Mieteinnahmen betragen 5.880,00 € (Kaltmiete incl. Carport)/p.a.

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

Lage:

Bräunlingen ist eine charmante Stadt im Schwarzwald-Baar-Kreis in Baden-Württemberg und bietet eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und gut erreichbarer Infrastruktur. Eingebettet in eine landschaftlich reizvolle Umgebung mit Wäldern, Wiesen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten eignet sich der Standort ideal für alle, die Ruhe und Lebensqualität schätzen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu wollen.

Die Stadt zählt rund 6.000 bis 7.000 Einwohner und überzeugt durch ein gewachsenes, familienfreundliches Umfeld mit einem angenehmen, überschaubaren Ortsbild. Vor Ort stehen Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung, darunter Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie Gastronomie und Dienstleistungsangebote. Kindergärten und Schulen sind in der Stadt bzw. im näheren Umfeld vorhanden und machen den Standort auch für Familien interessant.

Dank der verkehrsgünstigen Lage im regionalen Netz sind die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte gut erreichbar. Insgesamt bietet Bräunlingen eine ausgewogene Mischung aus ländlicher Wohnlage, solider Grundversorgung und guter Erreichbarkeit.

Ausstattung:

Nach dem Betreten der Maisonette-Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Dielenbereich mit praktischem Garderobenplatz. Stirnseitig

befindet sich ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung, der sich ideal als Kellerersatz eignet. Nebenan wurde das Schlafzimmer eingerichtet, welches mit der klassischen Möblierung einer Doppelbettanlage, Kleiderschrank und Beimöbel ausgestattet ist. Einen direkter Austritt auf den freiliegenden Balkon ist von hier - wie auch vom Wohnbereich - möglich. Der angenehm hohe Kniestockbereich gibt auch diesem Raum einen wohligen Charakter. Links neben der Wohnungstüre betreten das innenliegende, raumhoch geflieste Badezimmer. Ein annähernd quadratischer Raum, welcher mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC in der Sanitärfarbe weiß ausgestattet ist. Über den Flur zurück gelangen Sie in den Tagesbereich, welcher offen gestaltet und doch klar gegliedert ist. Geradeaus lässt sich idealerweise der Essplatzbereich nutzen, welcher Küche und Wohnen trennt. Der Küchenbereich linker Hand wird derzeit mit einer Einbauküche der Mieterin genutzt. Die hohen Dachschrägen in Kombination mit Sichtholzbalken und Holzdecke verleihen dem gesamten Wohn- und Essbereich eine warme, behagliche Atmosphäre. Der Wohnbereich ist klassisch mit Polsterlandschaft und entsprechender anderer Möblierung ausgestattet. Im Wohnbereich fügt sich eine Raumspartreppe harmonisch ein und erschließt den ausgebauten Dachspitz. Zunächst steht Ihnen der offenen Freiraum, welcher direkt in den Wohnbereich blicken lässt, zur Verfügung. Dieser lässt sich allerdings, bedingt durch die vorhandene Dachschräge, nur eingeschränkt nutzen. Zusätzlich wurde ein separater Büroraum abgeteilt, der durch ein großzügiges Dachfenster sehr gut belichtet und belüftet werden kann. Weitere Lichtbänder in der Dachschräge sorgen für zusätzliche Helligkeit.

Die Wohnung ist insgesamt mit verschiedenen pflegeleichten Bodenbelägen ausgestattet.

Bilder

Wohnbereich_www.villingen.immobilien



Wohnbereich_www.villingen.immobilien



Wohnbereich_www.villingen.immobilien



Terrasse_www.villingen.immobilien



Ausblick_www.villingen.immobilien



Diele_www.villingen.immobilien



Schlafen_www.villingen.immobilien



Bad_www.villingen.immobilien



Bad_www.villingen.immobilien



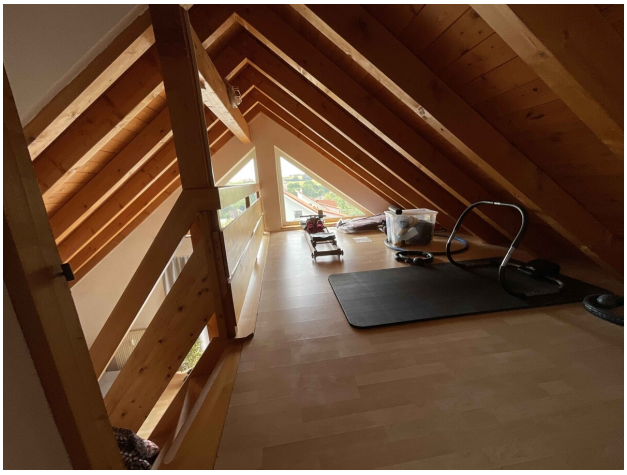
Küche_www.villingen.immobilien



Wohnbereich_www.villingen.immobilien



DG-Freiraum_www.villingen.immobilien



DG-Büro_www.villingen.immobilien

