Nirwing Immobilien e.K.

Saarlandstraße 30
78050 Villingen-Schwenningen

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

Wohn- und Geschäftshaus in zentrumsnaher Lage!



Allgemein:

Objektnr. extern:	MN-1531	**Stand vom:**	05.10.2026
Nutzungsart:	Anlage	**Vermarktungsart:**	Kauf
Objektart:	Haus	**Baujahr:**	1920
Ort:	78166 Donaueschingen	**Verfügbar ab:**	vermietet
Wohnfläche:	297,00 m²	**Nutzfläche:**	188,00 m²
Grundstücksfläche:	433,00 m²	**Anzahl Zimmer:**	12,5
Anzahl Schlafzimmer:	5,0	**Anzahl Badezimmer:**	2,0
Anzahl sep. WC:	3,0	**Anzahl Stellplätze:**	1,0

Preise:

Kaufpreis:	790.000,00 €	**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:	BEDARF	**Gültig bis:**	2027-06-20
Baujahr Heizung:	2016	**Wertklasse:**	F
Primärer Energieträger:	GAS	**Endenergiebedarf:**	143.00 kWh/m²/a

Objektbeschreibung:

Das ursprüngliche Erbauungsjahr des Wohn- und Geschäftshaus, welches sich zentrumsnah der Innenstadt befindet, wurde 1928 in Massivbauweise erstellt und im Laufe der Jahre baulich verändert und den Bedürfnissen angepasst. Der 2-geschossige Bau wurde im Jahr 1967 als Erweiterungsbau aufgestockt, so dass wir heute ein 3-geschossiges Gebäude vorfinden. 1983 wurde der Erweiterungsbau im Erdgeschoss (Teile des heutigen Ladengeschäftes) und im Jahr 1985 wurde ein Anbau eines Wintergartens vorgenommen und somit die Immobilie nochmal ergänzt bzw. erweitert. Somit ergeben sich heute: Im Erdgeschoss sind zwei Geschäfts- bzw. Ladenflächen untergebracht; wobei die kleine Ladenfläche fremd vermietet und die größere Ladenfläche zum Verkaufsdatum frei wird. Diese kann weiter als Geschäftsfläche genutzt werden oder dann als Wohnung umfunktioniert werden. Vorbereitungen hierzu sind bereits getroffen. Die darüber liegenden zwei Maisonette-Wohnungen sind ebenso vermietet.

Aktuell betragen die Mieteinnahmen für die beiden Wohnungen und der kleinen Ladenfläche 1.947,50 € im Monat; entspricht Mieteinnahmen von 23.370,00 €/p.a.

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

Lage:

Da wo die Reise der Donau beginnt, liegt der Erholungsort Donaueschingen – eine lebendige Verbindung aus Tradition und Fortschritt. Einerseits Kulturstadt und Fürstensitz, andererseits moderner Lebensraum für aktive Menschen. Dazu tragen unter anderem die Donauquelle im Fürstlichen Schlosspark, die Donaueschinger Musiktage sowie das Internationale S.D. Fürst Joachim zu Fürstenberg-Gedächtnisturnier bei.
Die Residenzstadt bietet auch ein facettenreiches Freizeitangebot: vom Loipennetz und der Eiswiese im Winter über 18- und 9-Loch-Golfplatz bis zum Badesee ...
Schule und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe; auch die Einkäufe können in unmittelbarer Nähe erledigt werden.

Ausstattung:

Das Wohn- und Geschäftshaus ist wie folgt aufgeteilt:
- Erdgeschoss mit zwei Ladenflächen:
-- kleinere Fläche mit ca. 30 m² ist aktuell vermietet
-- große Ladenfläche mit ca. 158 m² kann nach Verkauf vom Käufer/Kapitalanlege selbst genutzt werden
- 1. und 2. Obergeschoss:
-- vermietete 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit ca. 147 m²
-- vermietete 6-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit ca. 150 m²

Die Ausstattung sowie der Zustand der einzelnen Einheiten variieren. Viele technische Details, wie Elektro, Wasserleitungen, Heizung wurden in den letzten Zug um Zug aktualisiert. Ein Teilkeller beinhaltet derzeit noch den alten Heizöltank, welcher aber nicht mehr genutzt wird. Eine Einzelgarage ist im Haus mit integriert.

Weitere Details gerne bei einem persönlichen Gespräch oder direkt bei einer Besichtigung.

Ideal für einen Kapitalanleger, der sowohl fremd vermieten möchte oder selbst die Erdgeschoss-Einheit nutzt und restliche Fläche zur Finanzierung verwendet! Worauf also warten? Überzeugen Sie sich vom Potential der Immobilie.

Bilder

EG Hinterhof_www.villingen.immobilien



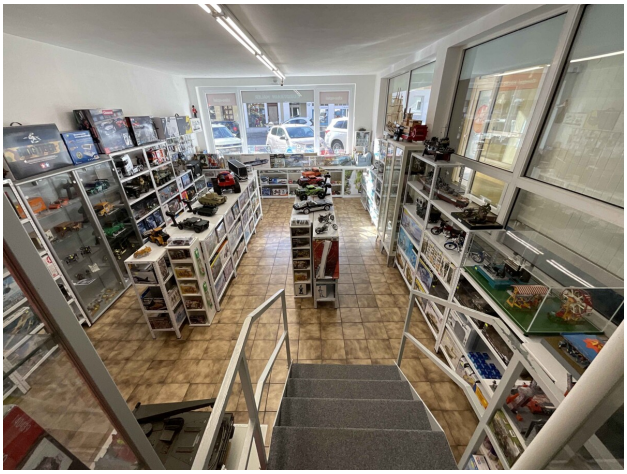
EG Hinterhof_www.villingen.immobilien



Außenansicht_www.villingen.immobilien



EG_Laden rechts_www.villingen.immobilien



EG_Laden links_www.villingen.immobilien



EG_Laden links_www.villingen.immobilien



1+2 OG rechts_Wohnbereich_www.villingen.immobilien



1+2 OG rechts_Essbereich_www.villingen.immobilien



1+2 OG rechts_Badezimmer_www.villingen.immobilien



1+2 OG rechts_Flur_www.villingen.immobilien



1+2 OG rechts_Schlafzimmer_www.villingen.immobilien



1+2 OG links_Flur_www.villingen.immobilien



1+2 OG links_Küche_www.villingen.immobilien



1+2 OG links_Esszimmer_www.villingen.immobilien



1+2 OG links_Wohnzimmer_www.villingen.immobilien



1+2 OG links_separate Toilette_www.villingen.immobilien

