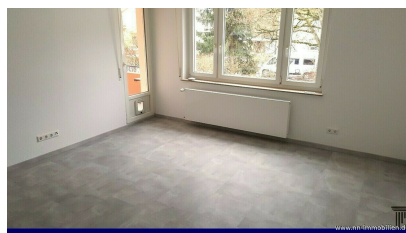




N&N
Immobilien e.K.



Ingeborg-Drewitz-Allee 4
79111 Freiburg

Fon 0761 / 20 88 132

Fax 0761 / 61 25 33 49

E-Mail: info@nn-immobilien.de

Internet: <https://www.nn-immobilien.de/>

Objektnummer	VM-VS_3-ZW-Nr. 05
Lage	Villingen - Schwenningen
Typ	3 - Zimmer - Wohnung
Stockwerk	Hochparterre
Bezug	01.02.2026
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	Ruhige Lage, guter Zuschnitt, kein Aufzug / Bevorzugt werden berufstätige, ruhige Mieter (Nichtraucher), idealerweise ein Paar oder ein Singleaushalt, die eine langfristige Mietdauer von mindestens 4–5 Jahren anstreben.
Wohnfläche	ca. 71 qm
Anzahl Wohnungen	6
Anzahl Räume	3
Anzahl WC	1
Leerstand	vermietet
Baujahr	1963
Energieausweis	Energieverbrauchskennwert 145,4 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Gas
Energieklasse	E
Miete	550 €
Nebenkosten	100 €zzgl. Heizkosten und Warmwasserkosten
Kaution	1300 €
Stellmöglichkeiten	sep. Kellerbereich und Speicher, Außenstellplatz im öffentlichen Bereich
Beschreibung	Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre angenehme Raumaufteilung, die ruhige Wohnlage und die gute Erreichbarkeit zur Villingen Innenstadt. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses und eignet sich ideal für ein berufstätiges Paar.

Auf ca. 71 m² Wohnfläche stehen Ihnen drei separate und helle Zimmer zur Verfügung. Die separate Küche (ohne Einbauküche) bietet ausreichend Platz für einen kleinen Esstisch. Das freundliche Tageslichtbad ist mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Der helle Flurbereich bietet Platz für eine Garderobe oder einen Schrank und schafft eine einladende Atmosphäre.

Die Wohnung wurde im Jahr 2022 umfassend renoviert und präsentiert sich heute in einem gepflegten, modernen Zustand. Die Ausstattung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und entspricht zeitgemäßen Ansprüchen.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Speicherabteil.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen außerdem ein Fahrradraum und ein Trockenraum zur Verfügung. Parkmöglichkeiten befinden sich im öffentlichen Bereich direkt vor dem Haus.

NEBENKOSTEN: HEIZUNG, WARMWASSER

Die Wohnung verfügt über eine eigene Gastherme zur Beheizung sowie einen elektrischen Durchlauferhitzer für die Warmwasseraufbereitung.

WICHTIG: Die Heizkosten sowie die Kosten für die Warmwasseraufbereitung sind nicht in der Nebenkostenvorauszahlung enthalten und werden vom Mieter direkt mit dem Energieversorger abgerechnet. Dadurch behalten die Mieter ihren Energieverbrauch und die Kostenentwicklung jederzeit im Blick, was eine transparente und individuelle Abrechnung ermöglicht.

Weitere interessante Kauf- & Mietangebote unter, www.nn-immobilien.de

Lage	Die Wohnung liegt in einer ruhigen und grünen Wohngegend von Villingen-Schwenningen mit sehr guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. + Ruhige, grüne Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft + Sehr gute Bus- und Verkehrsanbindung + Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten + Kurze Wege in die Villingen Innenstadt + Ideales Umfeld für Freizeit und Erholung in der Natur KURZUM: Die Innenstadt von Villingen ist schnell erreichbar. Wer gerne spazieren geht, joggt oder Rad fährt, wird die Nähe zu den zahlreichen Grün- und Erholungsflächen besonders schätzen.
-------------	---

Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert

