

Haigerloch / Trillfingen

# Modernes Einfamilienhaus mit großem Garten, Doppelgarage & Solar in 72401 Haigerloch- Trillfingen

Objektnummer: 26296015



KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 642 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26296015 - 72401 Haigerloch / Trillfingen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26296015 - 72401 Haigerloch / Trillfingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26296015	Kaufpreis	479.000 EUR
Wohnfläche	ca. 126 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2025
Badezimmer	1	Bauweise	Fertigteile
Baujahr	2000	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26296015 - 72401 Haigerloch / Trillfingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	02.05.2036
Befuerung	Öl

Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	114.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26296015 - 72401 Haigerloch / Trillfingen

## Die Immobilie



### Immobilienbewertung – *exklusiv*, und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.



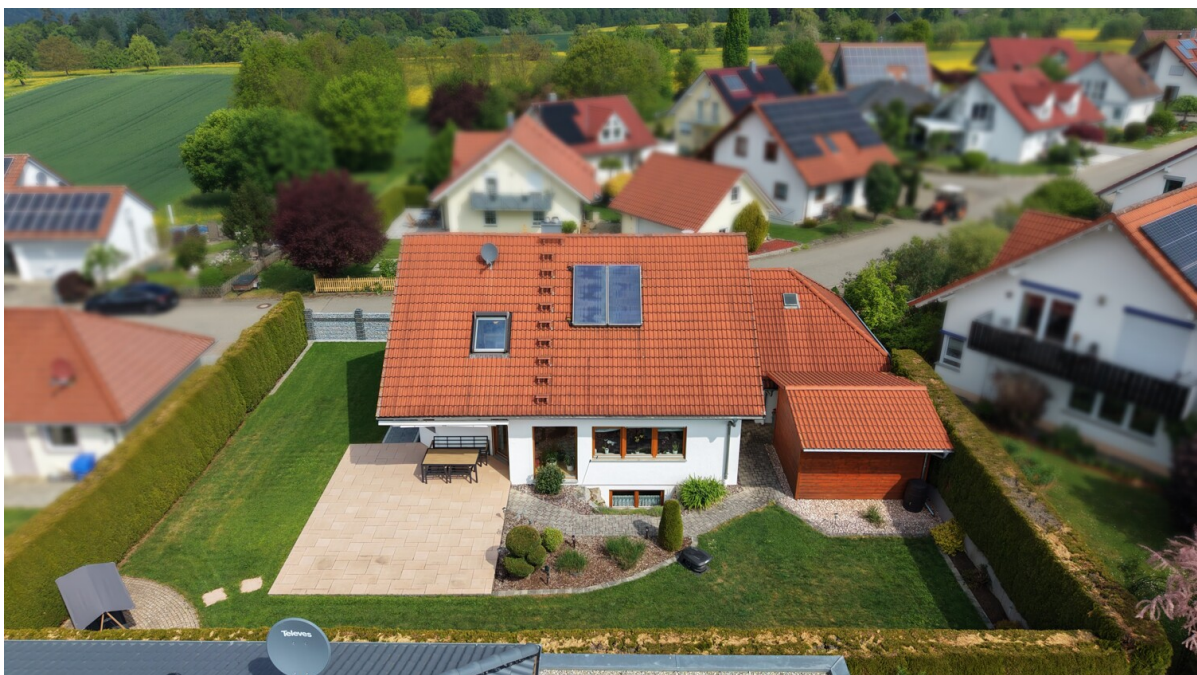
Objektnummer: 26296015 - 72401 Haigerloch / Trillfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296015 - 72401 Haigerloch / Trillfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296015 - 72401 Haigerloch / Trillfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296015 - 72401 Haigerloch / Trillfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296015 - 72401 Haigerloch / Trillfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296015 - 72401 Haigerloch / Trillfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296015 - 72401 Haigerloch / Trillfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296015 - 72401 Haigerloch / Trillfingen

## Die Immobilie



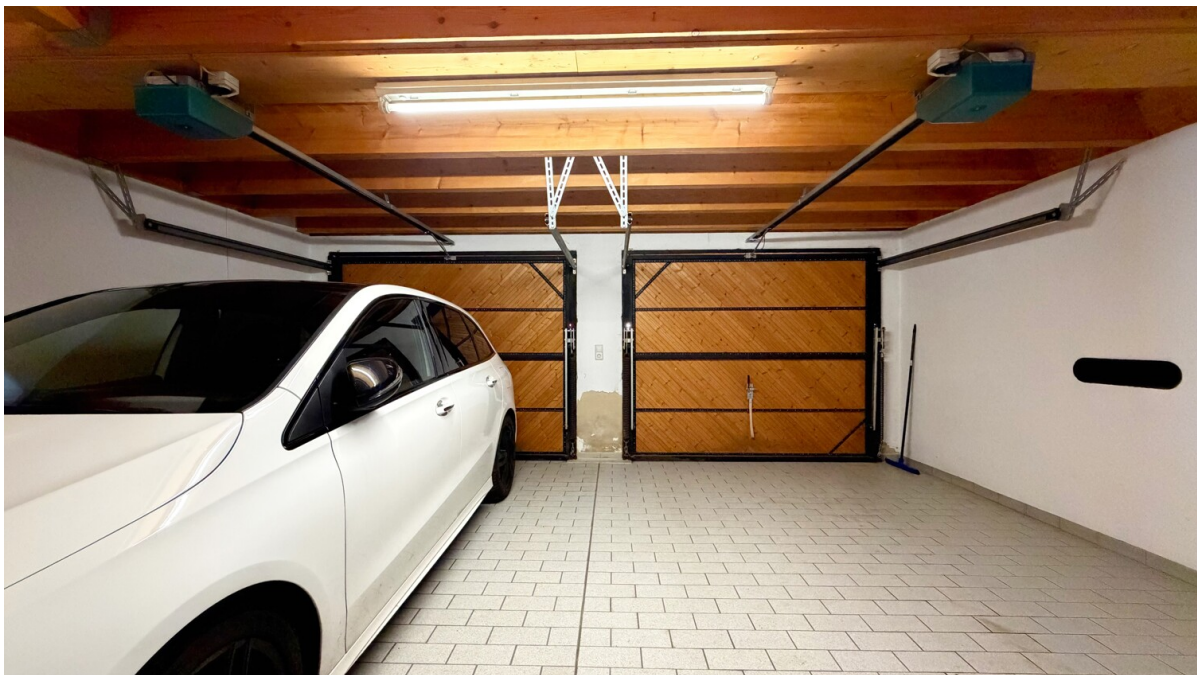
Objektnummer: 26296015 - 72401 Haigerloch / Trillfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296015 - 72401 Haigerloch / Trillfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296015 - 72401 Haigerloch / Trillfingen

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*Jetzt  
Suchprofil  
anlegen*

[www.von-poll.com/balingen](http://www.von-poll.com/balingen)

**Objektnummer: 26296015 - 72401 Haigerloch / Trillfingen**

## Ein erster Eindruck

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden!  
+++

**Modernes Einfamilienhaus mit großem Garten, Doppelgarage & Solaranlage in 72401 Haigerloch**

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und fortlaufend modernisiertes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2000 mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> auf einem ca. 642 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, ein angenehmes Wohnambiente sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare. Insgesamt stehen 5 Zimmer zur Verfügung, die sich harmonisch über zwei Ebenen verteilen und ein komfortables Wohnkonzept schaffen.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die großzügige Diele im Erdgeschoss ein einladendes Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie in den offenen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der mit sichtbaren Holzbalkendecken, großen Fensterflächen sowie einem stilvollen Kachelofen eine besonders gemütliche Atmosphäre schafft. Der fließende Übergang zwischen Wohnen und Essen sorgt für ein modernes Raumgefühl und bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Direkt angrenzend befindet sich die Einbauküche mit Holzfronten, hochwertigen Elektrogeräten sowie großzügigen Arbeits- und Stauraumflächen. Durch die Fensterfront präsentiert sich die Küche angenehm hell und freundlich. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro- oder Gästezimmer eignet, eine praktische Speisekammer sowie ein Gäste-WC. Von der Wohnbereichsebene aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse mit Blick in den gepflegten Garten.

Das Dachgeschoss bietet ein durchdachtes Raumangebot für die private Wohnebene. Über den Flur erreichen Sie zwei vielseitig nutzbare Zimmer, ein großzügiges Schlafzimmer, einen praktischen Abstellraum sowie das Badezimmer. Dieses überzeugt mit einer komfortablen Ausstattung aus Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschbecken und WC. Die Blau-Weiß-Fliesenoptik sowie die große Fensterfront verleihen dem Bad eine helle und freundliche Atmosphäre. Zusätzlich bietet der große Balkon einen angenehmen Rückzugsort mit Blick ins Grüne und erweitert den Wohnkomfort im Außenbereich.

Im Untergeschoss stehen weitere funktionale Nutzflächen zur Verfügung. Hier befinden sich

neben einer Diele ein Kellerraum, eine Waschküche, der Heizraum sowie ein großzügiger Hobbyraum, der sich flexibel für Freizeit, Fitness oder als zusätzlicher Stauraum nutzen lässt. Im Heizungskeller sind die technischen Anlagen inklusive Heizungsanlage und Warmwasserspeicher untergebracht. Die vorhandene Solarthermie unterstützt die Warmwasserbereitung energiesparend und ergänzt gemeinsam mit der installierten Solaranlage das energetische Konzept des Hauses sinnvoll.

Auch der Außenbereich überzeugt durch seine gepflegte Gestaltung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen oder individuellen Gestalten. Ein Überdachter Holz- und Geräteunterstand sorgt für praktischen Stauraum für Gartengeräte und Holzvorräte. Abgerundet wird das Angebot durch eine direkt ans Haus angeschlossene Doppelgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge. Zusätzlich bietet die großzügig befestigte Einfahrt weitere Stellmöglichkeiten unmittelbar vor dem Haus.

Dieses attraktive Einfamilienhaus verbindet großzügiges Wohnen mit einer ruhigen Wohnlage, einer durchdachten Raumaufteilung und einem gepflegten Gesamtzustand. Eine ideale Immobilie für alle, die Wert auf Komfort, Platz und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden!

**Objektnummer: 26296015 - 72401 Haigerloch / Trillfingen**

## **Ausstattung und Details**

- großzügige Terrasse
- großer Balkon
- Überdachter Holz- und Geräteunterstand
- Zisterne
- Solaranlage
- Doppelgarage mit Hauszugang
- Kachelofen

**Objektnummer: 26296015 - 72401 Haigerloch / Trillfingen**

## **Alles zum Standort**

Haigerloch/Trillfingen besticht als idyllische Gemeinde in der nordwestlichen Schwäbischen Alb durch ihre naturnahe Lage und den Charme eines ländlichen Lebensstils. Die ruhige Umgebung und die überschaubare Größe schaffen eine vertrauensvolle Atmosphäre, die besonders Familien anspricht, die Wert auf Geborgenheit und eine harmonische Gemeinschaft legen. Trotz der ländlichen Prägung ist die Infrastruktur solide, sodass ein ausgewogenes Leben zwischen Natur und Alltag möglich ist.

Die Ortschaft Trillfingen vermittelt ein Gefühl von Heimat und Sicherheit, ideal für Familien, die ihren Kindern eine behütete und naturnahe Kindheit ermöglichen möchten. Hier verbinden sich Tradition und Gemeinschaftssinn mit einer angenehmen Ruhe, die Raum für Erholung und gemeinsame Freizeitaktivitäten im Grünen bietet. Die überschaubare Größe des Ortes fördert nachbarschaftliche Verbundenheit und ein vertrauensvolles Miteinander.

Für Familien besonders wertvoll sind die nahegelegenen Bildungseinrichtungen: In nur etwa sieben Minuten zu Fuß erreichen Sie die Grundschule sowie den katholischen Kindergarten St. Valentin, die eine liebevolle und qualitätsvolle Betreuung gewährleisten. Weiterführende Schulen wie das Gymnasium und die Realschule sind in rund 22 Minuten fußläufig erreichbar und bieten vielfältige Bildungsmöglichkeiten. Auch die Versorgung mit Lebensmitteln ist komfortabel: Das Land&Schmecker Dorflädle Trillfingen liegt nur sechs Minuten zu Fuß entfernt, während größere Supermärkte wie PENNY und EDEKA in etwa 24 bis 28 Minuten erreichbar sind. Für gesundheitliche Belange steht die Obere Apotheke in rund 23 Minuten Fußweg zur Verfügung, was ein sicheres Gefühl für die ganze Familie schafft. Die fußläufige Erreichbarkeit dieser wichtigen Einrichtungen ermöglicht eine stressfreie und unabhängige Alltagsgestaltung.

Diese harmonische Kombination aus naturnahem Wohnen, einer starken Gemeinschaft und einer exzellenten Infrastruktur macht Haigerloch/Trillfingen zu einem besonders attraktiven Lebensort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und eine lebenswerte Umgebung legen. Hier finden Sie den idealen Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche Zukunft zu gestalten.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden!

**Objektnummer: 26296015 - 72401 Haigerloch / Trillfingen**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26296015 - 72401 Haigerloch / Trillfingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Clemens Kaleitzis**

---

**Friedrichstr. 29, 72336 Balingen**

**Tel.: +49 7433 - 30 81 210**

**E-Mail: [balingen@von-poll.com](mailto:balingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**