

Immendingen

# Zweifamilienhaus mit vielen Möglichkeiten

Objektnummer: 25449023



**KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 528 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25449023 - 78194 Immendingen**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25449023 - 78194 Immendingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25449023	Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 146 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Badezimmer	2		
Baujahr	1906		
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Balkon

**Objektnummer: 25449023 - 78194 Immendingen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	269.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.12.2035	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1906

Objektnummer: 25449023 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25449023 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25449023 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25449023 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25449023 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25449023 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25449023 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25449023 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25449023 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 07461 - 91 45 740**

Shop Rottweil - Tuttlingen | Jägerhofstraße 1 | 78532 Tuttlingen | [tuttlingen@von-poll.com](mailto:tuttlingen@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25449023 - 78194 Immendingen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25449023 - 78194 Immendingen**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger aber dennoch zentraler Wohnlage erwartet Sie diese Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten in netter Nachbarschaft.

Ihr neues Domizil wurde ca.1906 erstellt und bietet Ihnen ca.146 qm Wohnfläche mit 7 Zimmern unterteilt in zwei Wohnungen.

In der 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche mit Essplatz, ein Bad mit Waschbecken, Badewanne und ein separates WC.

Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich die zweite Wohnung im Maisonette-Stil. Diese umfasst insgesamt 5 weitere Zimmer. Im Obergeschoss finden sich ein Wohnzimmer, ein Esszimmer mit Kaminofen, eine Küche, sowie ein Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne und Waschmaschinenanschluss und ein separates WC.

Im Dachgeschoss sind drei weitere Zimmer untergebracht. Von hier aus gelangen Sie über den Flur auf die teilüberdachte Terrasse.

Im Untergeschoss sind Kellerräume und die Haustechnik untergebracht.

Im dazugehörigen Garten befindet sich ein Gartenhaus und ein überdachter Freisitz.

Eine dazugehörige Garage komplettiert dieses Angebot.

Das Haus präsentiert sich dem Baujahr entsprechend in gutem Zustand ist aber in manchen Bereichen teilweise renovierungsbedürftig.

Die Wohnung im Erdgeschoss steht leer, das Obergeschoss ist langjährig

vermietet.

Möchten Sie Ihre eigenen Ideen und Eindrücke zu diesem Angebot sammeln? Dann laden wir Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung!

**Objektnummer: 25449023 - 78194 Immendingen**

## Alles zum Standort

Das Wohnhaus befindet sich ruhig nahe der Ortsmitte von Immendingen .

Zu der etwa 3.000 Einwohner zählende Gemeinde Immendingen an der Donauversinkung gehören die fünf Ortschaften Hattingen, Hintschingen, Ippingen, Mauenheim und Zimmern. Die Gesamteinwohnerzahl mit den Ortschaften liegt bei ca. 7000 Einwohnern. Immendingen liegt an der Oberen Donau auf der Baaralb, mit dem Höwenegg beginnt hier auch die Reihe der Hegauvulkane.

Der Ort weist eine hohe Wohnqualität auf und garantiert zudem familienfreundliches Wohnen. Verschiedene Bildungseinrichtungen darunter mehrere Kindergärten, verschiedene Schulen und ein umfangreiches Betreuungsangebot sowie eine gute Infrastruktur und engagierte Vereine gewährleisten eine Rundum-Versorgung. Mehrere Ärzte und genügend Einkaufsmöglichkeiten decken die Bedürfnisse des täglichen Bedarfes, donnerstags findet ein Wochenmarkt statt.

Neben dem Wahrzeichen von Immendingen, dem Oberen Schloss, hat die Gemeinde vor allem der Natur entsprungene Sehenswürdigkeiten zu bieten. Besonders erwähnenswert ist die Donauversinkung. Dort wo normalerweise einer der bekanntesten Flüsse Baden-Württembergs - die Donau - fließt, verschwindet dieser an einigen Tagen im Jahr vollständig, so dass man trockenen Fußes durch das Flussbett gehen kann. Verschiedene Premiumwanderwege für die unterschiedlichsten Ansprüche sind hier ebenso zu finden wie der Donauradweg, der von hier aus entweder in Richtung Sigmaringen oder in Richtung Donaueschingen führt. Im Winter können Sie sich dann auf der ausgewiesenen Langlauf-Loipe sportlich betätigen.

Immendingen weist eine lange Tradition als Wirtschaftsstandort auf und verfügt über ein breites Spektrum an mittelständischen Gewerbebetrieben in den Branchen Handwerk, Handel, Dienstleistung sowie Industriebetriebe. Das neue und hochmoderne Prüfzentrum der Daimler-AG für zukünftige Automobil-Technologien bietet weitere zukunftssträchtige Arbeitsplätze in der Gemeinde.

Immendingen liegt verkehrsgünstig direkt an der B311 (Freiburg / Ulm) und ohne weitere Ortsdurchfahrt unweit der Bodenseeautobahn A81. Außerdem ist hier ein bedeutender Eisenbahnknoten, an dem drei Bahnlinien zusammenlaufen und auch der Ringzug bedient wird, so dass sich hier insgesamt drei in Betrieb befindliche Eisenbahnstrecken befinden, nämlich die Schwarzwaldbahn, die Bahnstrecke Tuttlingen–Immendingen und die Wutachtalbahn.

**Objektnummer: 25449023 - 78194 Immendingen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 269.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25449023 - 78194 Immendingen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Oliver Rebholz

---

Jägerhofstraße 1, 78532 Tuttlingen

Tel.: +49 7461 - 91 45 740

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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