

Deißlingen / Lauffen

# Doppelhaushälfte mit Garten und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten

Objektnummer: 25449021



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 460 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25449021 - 78652 Deißlingen / Lauffen

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

Objektnummer: 25449021 - 78652 Deißlingen / Lauffen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25449021   |
| Wohnfläche   | ca. 120 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1906       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|           |   |
|-----------|---|
| Kaufpreis | 249.000 EUR   |
| Haus      | Doppelhaushälfte  |
| Provision | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

Objektnummer: 25449021 - 78652 Deißlingen / Lauffen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 266.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.12.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
|                            |                | Baujahr laut Energieausweis | 1906           |



Objektnummer: 25449021 - 78652 Deißlingen / Lauffen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25449021 - 78652 Deißlingen / Lauffen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25449021 - 78652 Deißlingen / Lauffen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25449021 - 78652 Deißlingen / Lauffen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25449021 - 78652 Deißlingen / Lauffen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25449021 - 78652 Deißlingen / Lauffen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25449021 - 78652 Deißlingen / Lauffen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25449021 - 78652 Deißlingen / Lauffen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25449021 - 78652 Deißlingen / Lauffen

## 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: 25449021 - 78652 Deißlingen / Lauffen

## 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: 25449021 - 78652 Deißlingen / Lauffen

## Ein erster Eindruck

Dieses ehemalige Bauernhaus wurde ca. 1906 erstellt und mehrfach umgebaut und erweitert. Es bietet Ihnen ca. 120 qm Wohnfläche verteilt auf 5 Zimmer und gewährt Ihnen und Ihrer Familie viel Raum für individuelle Wohnideen.

Eine Küche, ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC sowie eine separate Toilette und mehrere Abstellräume runden die Wohnsituation ab. Das Dachgeschoss ist nur teilweise ausgebaut und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten zur Wohnraumerweiterung. Hier sind weitere Zimmer umsetzbar.

Das Haus ist teilunterkellert und es gibt einen Garten mit einer überdachten Terrasse der zu einem ganzheitlichen Wohnkonzept beiträgt. Der ehemalige Ökonomieteil ist als Garage nutzbar und bietet weitere Abstellflächen.

Das Haus präsentiert sich in einem ordentlichen Zustand und ist renovierungsbedürftig. Sie haben hier die Möglichkeit Ihren eigenen Geschmack einzubringen. Jedes Familienmitglied kann hier ganz individuell sein eigenes Reich gestalten.

Die vielfältige Nutzungsmöglichkeit in guter Lage machen dieses Haus zu einer echten Kaufgelegenheit.

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: 25449021 - 78652 Deißlingen / Lauffen

## Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte liegt in dem Gemeindeteil Deißlingen-Lauffen.

Die Gemeinde Deißlingen liegt 611m ü. NN und hat zusammen mit dem Gemeindeteil Deißlingen-Lauffen insgesamt ca. 6.300 Einwohner. Deißlingen liegt idyllisch am Oberlauf des Neckars, etwa sieben Kilometer südwestlich der Kreisstadt Rottweil in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg, mitten in einer landschaftlich reizvollen Umgebung, die zum Erholen, Radfahren und Wandern einlädt.

Die Gemeinde ist eine der größten Landgemeinden des Landkreises Rottweil und grenzt als südlichste Gemeinde an die beiden Nachbarlandkreise Tuttlingen und Schwarzwald-Baar und ist somit Nahtstelle der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg.

Durch ihre verkehrsgünstige Lage ist sie gleichermaßen attraktive Wohn- und Industriegemeinde. Deißlingen hat einen Direktanschluss an die Bundesautobahn A 81 Stuttgart – Singen und liegt an der Bundesstraße B 27 sowie an der Bahnlinie Rottweil – Villingen.

Deißlingen-Lauffen bietet ein sehr gutes Angebot an Betreuungsplätzen für Kinder von 0 bis 6 Jahren und vor Ort eine Grundschule. Ein Vielfältiges Angebot an weiterführenden Schulen befindet sich in Deißlingen mit einer Gemeinschaftsschule sowie am Schulzentrum mit allen Bildungseinrichtungen in Rottweil.

Eine Vielzahl an Vereinen bereichern das gemeinschaftliche Leben und laden zum Miteinander ein.

Die wichtigen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf wie Bäcker, Metzger, Discounter, Apotheke und verschiedene Ärzte finden Sie direkt vor Ort und sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Deißlingen ist nicht nur eine lebenswerte Wohngemeinde, sondern auch ein dynamischer Gewerbestandort. In der Gemeinde gibt es rund 200 Unternehmen, die über 2.000 Arbeitsplätze bieten. Ein ausgewogener Branchenmix bietet nicht nur eine Vielfalt von interessanten Arbeitsplätzen, sondern macht den Standort Deißlingen auch zukunftssicher.

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter: [www.deisslingen.de](http://www.deisslingen.de)

Objektnummer: 25449021 - 78652 Deißlingen / Lauffen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 266.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25449021 - 78652 Deißlingen / Lauffen

## 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)