

Niedereschach / Kappel

# Einfamilienhaus in Niedereschach-Kappel | 1.172 m<sup>2</sup> Grundstück | ca. 120 m<sup>2</sup> WF | Gestaltungspotenzial

Objektnummer: 26060010

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.172 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel**

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

**Objektnummer: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26060010               |
| Wohnfläche   | ca. 120 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 5                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1952                   |
| Stellplatz   | 1 x Garage             |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 265.000 EUR                                                                        |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Ausstattung | Balkon                                                                             |

**Objektnummer: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 381.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.08.2036     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1952           |

**Objektnummer: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel

## Die Immobilie



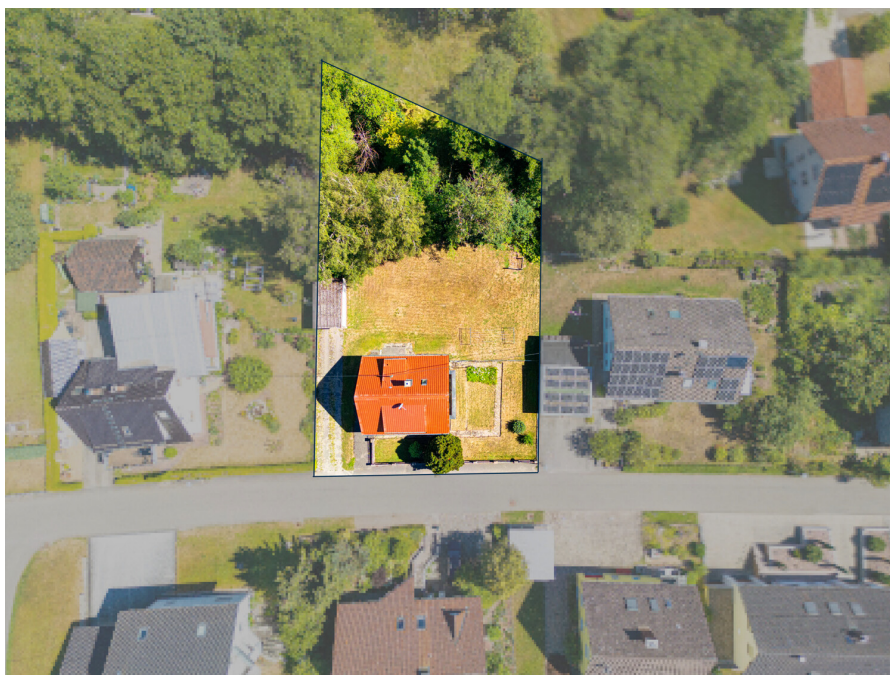
Objektnummer: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus in Niedereschach-Kappel bietet mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 1.172 m<sup>2</sup> eine interessante Grundlage für Käufer, die ein klassisches Wohnhaus mit viel Platz im Außenbereich suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Das im Jahr 1952 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus erstreckt sich über Erdgeschoss und ausgebauten Obergeschoss und ist vollständig unterkellert. Eine separate, ebenfalls massiv errichtete PKW-Garage ergänzt das Angebot.

Bereits von außen zeigt sich der klassische Charakter des Hauses mit Satteldach, Dachgauben und Balkon. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück, das sich weit hinter dem Gebäude erstreckt. Im hinteren Grundstücksbereich grenzt das Grundstück an einen Bach - ein kleiner Anteil der Grundstücksfläche ist als landwirtschaftliche Wasserfläche ausgewiesen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein zentraler Flurbereich, von dem aus die einzelnen Räume erschlossen werden. Neben einem Wohnzimmer steht ein weiterer Wohn- bzw. Essraum zur Verfügung. Die geräumige Wohnküche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Tageslichtbad.

Das Obergeschoss bietet drei weitere gut nutzbare Zimmer sowie ein Badezimmer. Eines der Zimmer verfügt über die entsprechenden Voraussetzungen, um bei Bedarf auch als Küche genutzt werden zu können. Dadurch ergeben sich interessante Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte – beispielsweise für eine größere Familie, einen separaten Bereich für ältere Kinder oder Angehörige sowie für Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Die Bühne ist nicht ausgebaut und bietet zusätzliche Abstellfläche.

Das Wohnhaus befindet sich insgesamt in einem altersentsprechenden, renovierungsbedürftigen Zustand. Gerade darin liegt die Chance dieser Immobilie. Die vorhandene Gebäudesubstanz und die klassische Raumaufteilung bieten eine gute Grundlage, um das Haus Schritt für Schritt an heutige Wohnvorstellungen anzupassen.

Bereits in der Vergangenheit wurden einzelne Maßnahmen durchgeführt. Das Dach wurde im Jahr 2000 neu eingedeckt, die Fenster wurden 1990 durch Holz-Isolierglasfenster ersetzt und die Öl-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2007.

**Im Obergeschoss wurden teilweise bereits Arbeiten im Bereich einer Innendämmung vorbereitet.**

**Das Haus ist nach Absprache bezugsfrei – Individuallösungen möglich.**

**Das große Grundstück, die vorhandene Garage und die vielseitige Raumaufteilung machen die Immobilie besonders für Käufer interessant, die nicht nach einem fertig modernisierten Haus suchen, sondern Wert auf Grundstück, Substanz und die Möglichkeit zur individuellen Weiterentwicklung legen.**

**Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.  
Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Villingen-Schwenningen**

**Objektnummer: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel**

## Ausstattung und Details

- \* Einfamilienhaus
  - \* Baujahr 1952
  - \* Massivbauweise (Außenwände 25 cm starkes Bims-Hohlblockmauerwerk, Innenwände Backsteinmauerwerk)
  - \* Grundstück 1.172 m<sup>2</sup>
  - \* Holz-Isolierglasfenster (Baujahr 1990)
  - \* Dach: Neueindeckung im Jahr 2000, keine Dachdämmung
  - \* Öl-Zentralheizung (Baujahr 2007)
  - \* zweiadrige Elektroinstallation
  - \* Renovierungsbedarf insgesamt vorhanden
  - \* PKW-Garage Baujahr 1968 (Massivbauweise)
  - \* Die Grundstücksfläche beinhaltet einen kleinen Anteil landwirtschaftlicher Wasserfläche im Bereich des angrenzenden Bachs.
- Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch das Haus, für einen weiteren ersten Eindruck.

**Objektnummer: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in Niedereschach-Kappel in einer gewachsenen Wohnlage mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Bebauung und einem angenehm grünen Umfeld. Der rückwärtige Grundstücksbereich wird durch einen angrenzenden Bach und den vorhandenen Baumbestand geprägt und unterstreicht den naturnahen Charakter des Grundstücks.

Kappel gehört zur Gemeinde Niedereschach und bietet ein ruhiges Wohnumfeld mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und Städte. Damit eignet sich die Lage insbesondere für Käufer, die das Wohnen im Grünen schätzen und dennoch auf eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Region nicht verzichten möchten.

Niedereschach liegt im Eschachtal am Ostrand des Schwarzwalds zwischen 620 und 720 Meter Höhe zwischen der Kreisstadt Villingen-Schwenningen, der Stadt Rottweil und der Stadt Schramberg.

**Objektnummer: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel**

## 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 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: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel**

## **Ansprechpartner**

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

**Nadja Kiefer**

---

**Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen**

**Tel.: +49 7721 - 99 79 940**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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