

Spaichingen

# Hier wird sich Ihre Familie wohlfühlen

Objektnummer: 24449009



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

KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146,44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 204 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24449009 - 78549 Spaichingen

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

Objektnummer: 24449009 - 78549 Spaichingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24449009	Kaufpreis	459.000 EUR
Wohnfläche	ca. 146,44 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Bauweise	Massiv
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Zimmer	6.5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	1		
Baujahr	1996		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24449009 - 78549 Spaichingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	97.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.02.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24449009 - 78549 Spaichingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449009 - 78549 Spaichingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449009 - 78549 Spaichingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449009 - 78549 Spaichingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24449009 - 78549 Spaichingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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

Objektnummer: 24449009 - 78549 Spaichingen

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### 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.

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



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24449009 - 78549 Spaichingen

## Ein erster Eindruck

In guter Lage von Spaichingen, erwartet Sie dieses Einfamilienhaus mit Garage in netter Nachbarschaft. Ihnen stehen auf 3 Wohnebenen insgesamt ca. 146m<sup>2</sup> Wohnfläche und 6,5 Zimmer zur Verfügung. Im Erdgeschoss bildet das offene Wohn- und Esszimmer mit großen Fenstern zum Garten und der Terrasse den zentralen Wohnbereich für Sie und Ihre Familie. Eine moderne Küche inklusive Einbaugeräten, ein Hauswirtschaftsraum und eine Tages-WC befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Das Obergeschoss beherbergt drei Zimmer und das Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Doppelwaschbecken. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut und bietet Ihnen zwei weitere Zimmer. Jedes Familienmitglied kann somit ganz individuell sein eigenes Reich gestalten. Ihr Auto parken Sie bequem in der dazugehörigen Garage. Das Haus ist momentan noch vom Eigentümer bewohnt und kann nach Absprache auch kurzfristig übernommen werden. Insgesamt bietet Ihnen dieses schöne Haus die Möglichkeit eigene Wohnträume zu verwirklichen und ein gemütliches Zuhause zu schaffen. Der gepflegte Allgemeinzustand, sowie die gute Lage machen dieses Haus zu einer echten Kaufgelegenheit und bietet ein ideales Zuhause für eine Familie die Wohnkomfort in netter Nachbarschaft sucht. Möchten Sie Ihre eigenen Ideen und Eindrücke zu diesem Haus sammeln? Dann laden wir Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung!

Objektnummer: 24449009 - 78549 Spaichingen

## Alles zum Standort

Die Stadt Spaichingen mit ihren gut 12.400 Einwohnern liegt im schönen Primal eingebettet am Fuße des Dreifaltigkeitsberges, dem Wahrzeichen der Stadt. Es liegt verkehrsgünstig im Landkreis Tuttlingen an der B 14 zwischen Rottweil und Tuttlingen und ist über die Autobahn A 81 Stuttgart-Singen gut zu erreichen. Die Bahnstation bindet Spaichingen in ein gut funktionierendes Schienennetz ein. Den Einwohnern bietet Spaichingen einen hohen Wohn- und Freizeitwert und vielerlei Einkaufsmöglichkeiten. Im Bildungsbereich sind für die Kleinsten mehrere Kindergärten sowie eine Grundschulförderklasse vorhanden. Des Weiteren sind Grund-, Haupt- und Realschulen am Ort sowie ein Gymnasium und Berufliche Schulen. Ein ausgeprägtes Vereinsleben bietet in Spaichingen für jeden Geschmack ein Betätigungsfeld und Anschlussmöglichkeiten. In Spaichingen gibt es das ganze Jahr über zahlreiche Veranstaltungen. Kulturell wird von der Fasnet über Stadt- und Vereinsfeste, kirchliche Veranstaltungen und Kleinkunst für jedermann etwas geboten. Die heutige Wirtschafts- und Gewerbestruktur in Spaichingen ist geprägt durch ein breit gefächertes Branchenspektrum, in dem die Drehteile-Hersteller eine herausragende Stellung einnehmen. Weitere Informationen über Spaichingen finden Sie unter: [www.spaichingen.de](http://www.spaichingen.de)

Objektnummer: 24449009 - 78549 Spaichingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 97.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24449009 - 78549 Spaichingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Oliver Rebholz

---

Jägerhofstraße 1 Rottweil-Tuttlingen  
E-Mail: [tuttlingen@von-poll.com](mailto:tuttlingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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