

Trossingen

# Ihr Platz zum Wohlfühlen

Objektnummer: 25449020



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 225 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25449020 - 78647 Trossingen

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

Objektnummer: 25449020 - 78647 Trossingen

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25449020      |
| Wohnfläche   | ca. 96 m²     |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 4.5           |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1912          |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 329.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Einbauküche                                              |

Objektnummer: 25449020 - 78647 Trossingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet         | Endenergiebedarf            | 186.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.10.2034     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befeuierung                | Pelletheizung  | Baujahr laut Energieausweis | 1912           |

Objektnummer: 25449020 - 78647 Trossingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25449020 - 78647 Trossingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25449020 - 78647 Trossingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25449020 - 78647 Trossingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25449020 - 78647 Trossingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25449020 - 78647 Trossingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25449020 - 78647 Trossingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25449020 - 78647 Trossingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25449020 - 78647 Trossingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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**

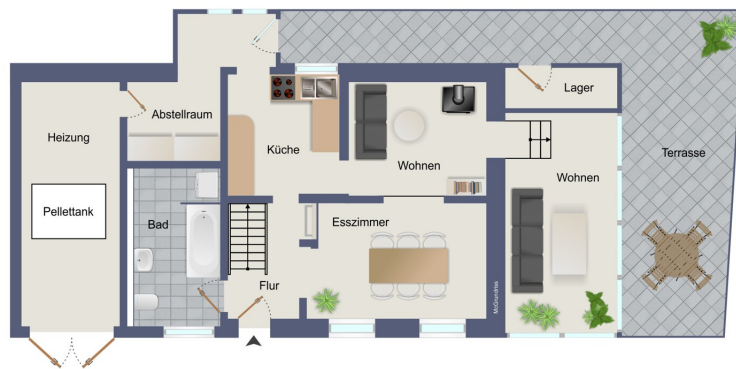
Shop Rottweil - Tuttlingen | Jägerhofstraße 1 | 78532 Tuttlingen | [tuttlingen@von-poll.com](mailto:tuttlingen@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25449020 - 78647 Trossingen

## 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: 25449020 - 78647 Trossingen

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint den Charakter der Jahrhundertwende mit zeitgemäßer Ausstattung. Auf rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein liebevoll modernisiertes Zuhause, das sich ideal für Paare, kleine Familien oder Singles eignet, die Komfort, Stil und Wohnqualität in einem gewachsenen Wohnumfeld suchen.

Das gemütliche Wohn-/ Esszimmer mit Kaminofen bildet zusammen mit dem direkt angrenzenden Wintergarten mit Zugang zur Terrasse den Mittelpunkt des Hauses und vermittelt eine helle und offene Wohnatmosphäre.

Die offen gestaltete Einbauküche mit modernen Elektrogeräten und praktischer Einteilung schafft beste Voraussetzungen für Kochfreude und Geselligkeit.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer, die Rückzug und Erholung bieten. Ferner befindet sich auf diesem Stockwerk ein Bühnenraum mit Ausbaupotential. Zwei moderne Bäder, eines im Erdgeschoss mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss, sowie ein weiteres im Dachgeschoss mit Dusche, Waschbecken und WC lassen sich perfekt auf die Bedürfnisse von Familien oder Besuch abstimmen.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet Ihnen hier zusätzliche Fläche perfekt als Lager für Vorräte. Die Garage dient als praktischer Stauraum und beherbergt die Pelletheizung und das Pelletsilo.

Ein Außenlager, welches Sie für Gartengeräte oder als Holzlager nutzen können, stehen Ihnen ebenso zur Verfügung.

Die Deckenhöhe im Erdgeschoss beträgt teilweise ca. 2 m, was den Räumen mit dem Sichtgebälk und den Sprossenfenstern ein besonders heimeliges Wohngefühl verleiht.

Diese charmante Immobilie eignet sich ideal für alle, die ein behagliches Zuhause ohne Sanierungsstau mit Charakter und moderner Ausstattung suchen. Auf Wunsch kann das Haus gegen Aufpreis teilmöbliert übernommen werden.

Das Haus ist derzeit vom Eigentümer bewohnt und kann kurzfristig nach Absprache übernommen werden. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst davon und vereinbaren Sie noch heute einen Termin!

Objektnummer: 25449020 - 78647 Trossingen

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Trossingen mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und der ÖPNV sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie eine ruhige Wohnlage.

Trossingen ist die zweitgrößte Stadt des Landkreises Tuttlingen und hat zusammen mit dem Stadtteil Schura ca. 18.000 Einwohner. Die Kleinstadt liegt auf der Baar inmitten der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg. Die auch als Musikstadt bezeichnete Stadt ist Sitz einer staatlichen Musikhochschule und Heimat einer traditionsreichen Musikindustrie, sowie verschiedener überregionaler musikalischer Einrichtungen.

Trossingen weist eine hohe Wohnqualität auf und garantiert zudem familienfreundliches Wohnen. Vielfältige Bildungseinrichtungen darunter mehrere Kindergärten, verschiedene Schulen mit allen Schulformen und ein umfangreiches Betreuungsangebot mit unterschiedlichen Betreuungszeiten sowie eine gute Infrastruktur und engagierte Vereine gewährleisten eine Rundum-Versorgung.

Viele Ärzte der unterschiedlichsten Fachrichtungen, Apotheken und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten decken die Bedürfnisse des täglichen Bedarfes. Mit seiner mittelständisch geprägten Wirtschaft sichert der Wohnort Trossingen langfristig außerhalb der Musikindustrie und musikalischer Einrichtungen noch Arbeitsplätze in Bereichen wie Metallverarbeitung, Feinmechanik und Elektronik.

Zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb liegt Trossingen sehr verkehrsgünstig angebunden an verschiedene Landes- Kreis- und Bundesstraßen die zwischen den Städten Tuttlingen, Rottweil und Villingen-Schwenningen ein Dreieck bilden. In etwa 4 km erreicht man die Autobahn A81. Von hier aus ist man etwa in einer Stunde am Bodensee oder in Stuttgart. Ein eigener Bahnhof sichert die Erreichbarkeit mit dem Zug. Der Busverkehr erfolgt im Rahmen des Verkehrsverbunds Schwarzwald-Baar- Heuberg (move).

Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten die verschiedenen Vereine und Sportstätten. Es gibt auch ein Naturfreibad, indem man im Sommer die Freizeit verbringen kann.

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

Objektnummer: 25449020 - 78647 Trossingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 186.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25449020 - 78647 Trossingen

## 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)