

Tuttlingen

# Helle Wohnung in zentraler Lage

**Objektnummer: 26449006**



**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150,18 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26449006 - 78532 Tuttlingen**

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

Objektnummer: 26449006 - 78532 Tuttlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26449006	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 150,18 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1		
Baujahr	1984		
Stellplatz	2 x Tiefgarage		
		Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26449006 - 78532 Tuttlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	127.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.08.2027	Energieeffizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26449006 - 78532 Tuttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26449006 - 78532 Tuttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26449006 - 78532 Tuttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26449006 - 78532 Tuttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26449006 - 78532 Tuttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26449006 - 78532 Tuttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26449006 - 78532 Tuttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26449006 - 78532 Tuttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26449006 - 78532 Tuttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26449006 - 78532 Tuttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26449006 - 78532 Tuttlingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 26449006 - 78532 Tuttlingen

## 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: 26449006 - 78532 Tuttlingen**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige 4 Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Tuttlingen.

Die Wohnung wurde zuletzt als Bürofläche genutzt und bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Umgestaltung oder eine komplette Neugestaltung. Aktuell ist keine vollwertige Küche vorhanden, lediglich eine Teeküche. Ebenso empfiehlt sich der Einbau eines vollwertigen Badezimmers, wodurch sich interessante Umbau- und Gestaltungsmöglichkeiten ergeben. Die bestehenden Räume präsentieren sich hell und gepflegt und bilden eine solide Grundlage für Modernisierungen oder kreative Umbauten – ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen.

Neben dem möglichen neuen Badezimmer und einem neu gestalteten Küchenbereich stehen Ihnen vier weitere Zimmer für eine flexible Nutzung zur Verfügung. Ideal eignen sich diese beispielsweise für einen Wohn- und Essbereich sowie ein Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei praktische Abstellräume, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Für Ihre Fahrzeuge gibt es zwei Stellplätze in der Tiefgarage. Außerdem gehört zu der Wohnung noch ein Kellerraum und ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten.

Die vorteilhafte Innenstadtlage bietet Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie zahlreiche Dienstleister in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr lassen sich sowohl innerstädtische Ziele als auch umliegende Stadtteile schnell und unkompliziert erreichen.

Die Wohnung steht leer und kann auf Wunsch zeitnah übernommen werden.

Sollten Sie an eine Kapitalanlage denken, vermieten wir auch gerne für Sie.

Überzeugen Sie sich selbst vor Ort von dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

**Objektnummer: 26449006 - 78532 Tuttlingen**

## Alles zum Standort

Tuttlingen, eine Stadt im Süden Baden-Württembergs, ist eine große Kreisstadt mit ca. 36.000 Einwohnern und unterliegt dem Regierungsbezirk Freiburg. Tuttlingen liegt am Fuße des Schwarzwaldes. Die schöne Donau fließt mitten durch die Stadt und bietet viele Erholungsmöglichkeiten. Das bei Wanderern und Radfahrern so beliebte Donautal mit den zauberhaften Orten Beuron mit seinem berühmten Kloster, Sigmaringen mit seinem Hohenzollernschloss, Fridingen, Möhringen und Immendingen mit den alten Fasnets-Traditionen, die Donauversickerung, das bezaubernde Hegau mit seinen Vulkanfelsen wie z.B. dem Hohentwiel und nicht zuletzt die herrliche und noch intakte Natur, die Tuttlingen umgibt, machen die Stadt zu einem attraktiven Standort.

Sechs Grundschulen, verschiedene Gymnasien, zwei Realschulen, der Hochschulcampus - eine Außenstelle der Hochschule Furtwangen, das Tuttlinger Hallenbad (Tuwass) mit Thermalbecken im Innen- und Außenbereich und großer Saunalandschaft, das Freibad, verschiedene Sportvereine und Sportmöglichkeiten, wunderschöne Golfplätze in der Nähe, eine städtische Galerie, eine Festhalle mit attraktiven Veranstaltungen, der Honberg-Sommer mit vielen bekannten Künstlern jedes Jahr, das bekannte Southside-Festival u.v.m. bieten den Tuttlinger Bürgern und Besuchern Lebensqualität und Abwechslung.

Die zentrale geographische Lage zu Großstädten wie Stuttgart und Zürich (ca. 100 - 120 km), Städten wie Freiburg und Ulm, der nahe gelegene beliebte Bodensee (ca. 40 km), das Vorarlberg mit seinen Wintersportmöglichkeiten, die nahe gelegene Schweiz, der herrliche Schwarzwald und die saubere Luft in und um Tuttlingen herum, macht die Stadt so beliebt. Zugverbindungen wie die Gäubahn (Intercity-Zug), die im Zwei-Stunden-Takt zwischen Stuttgart und Zürich in Tuttlingen Halt macht, sowie der Regionalexpress, Interregio-Express und der Ringzug, bieten ein

gut ausgebautes Schienennetz. Autobahnanschluss in Tübingen ist in ca. 15 Minuten erreichbar.

In Tuttlingen haben über 1900 Unternehmen ihren Sitz- vom Ein-Mann-Betrieb bis zum multinationalen Unternehmen. Durch die Vielzahl von führenden Chirurgiebetrieben in und um Tuttlingen, versteht sich die Stadt als „Weltzentrum der Medizintechnik“. Wichtige Arbeitgeber sind weiterhin der Maschinenbau und das Bauhandwerk. Tuttlingen bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur.

**Objektnummer: 26449006 - 78532 Tuttlingen**

## Weitere Informationen

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: 26449006 - 78532 Tuttlingen**

## 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)