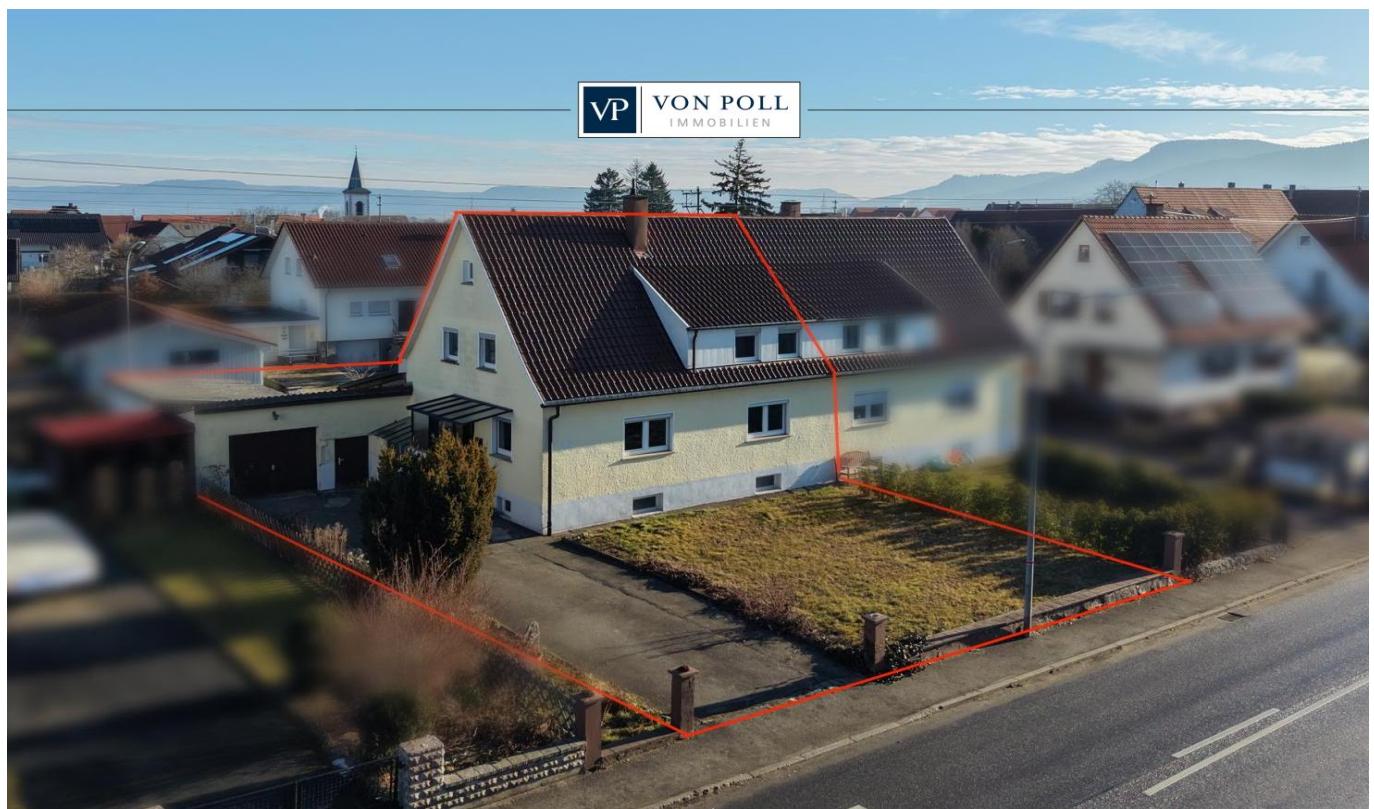


Dormettingen

Solide Doppelhaushälfte in 72358 Dormettingen

Objektnummer: 26296001



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 467 m²

Objektnummer: 26296001 - 72358 Dormettingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26296001 - 72358 Dormettingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26296001	Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnfläche	ca. 138 m ²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2017
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1954	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26296001 - 72358 Dormettingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	245.30 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	15.01.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26296001 - 72358 Dormettingen

Die Immobilie



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?

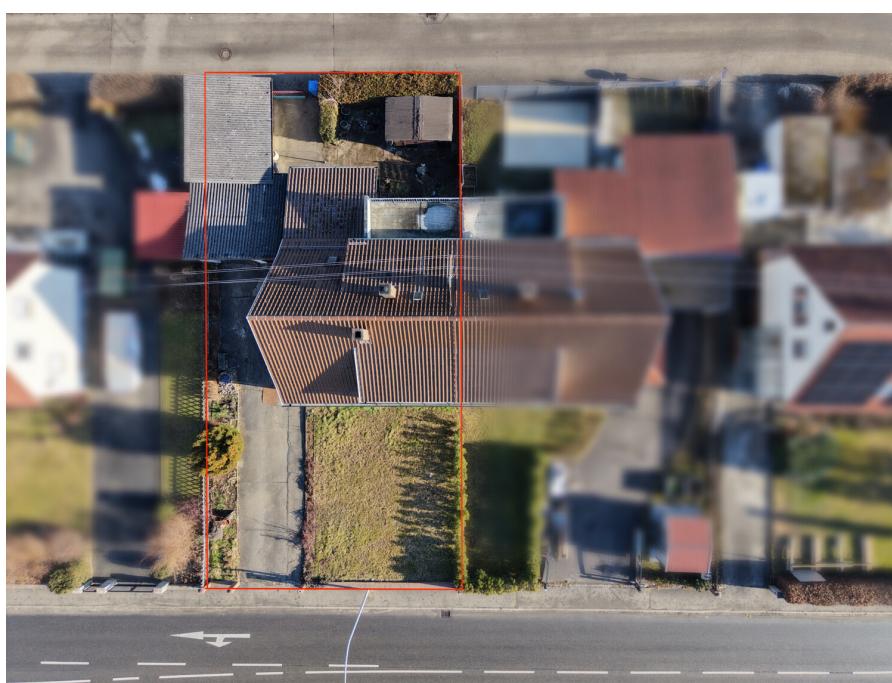
Ihre persönliche und exklusive
Immobilienanalyse erhalten Sie nach
nur wenigen Klicks.



www.von-poll.com/balingen

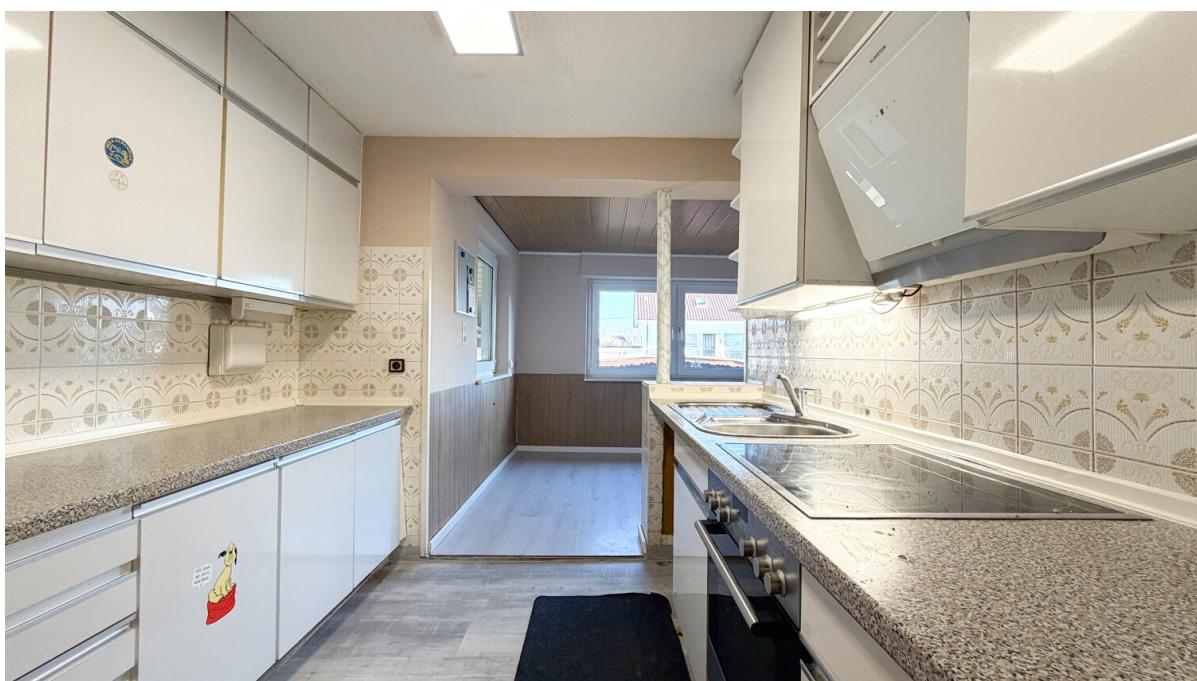
Objektnummer: 26296001 - 72358 Dormettingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26296001 - 72358 Dormettingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26296001 - 72358 Dormettingen

Die Immobilie



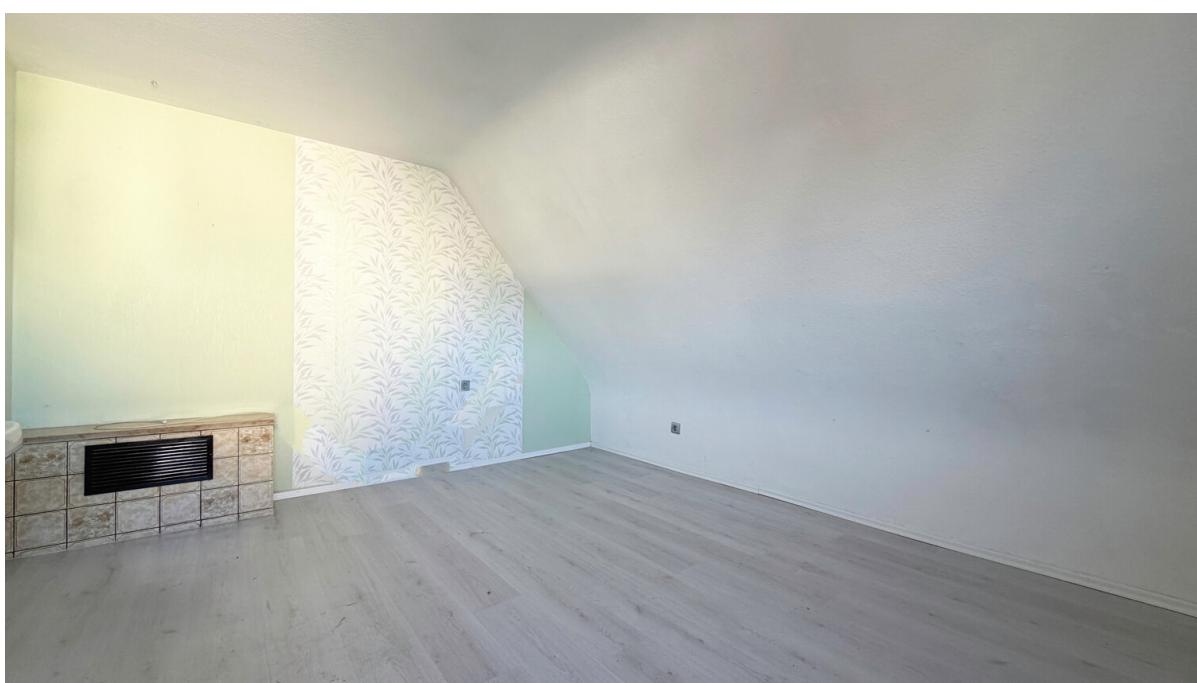
Objektnummer: 26296001 - 72358 Dormettingen

Die Immobilie



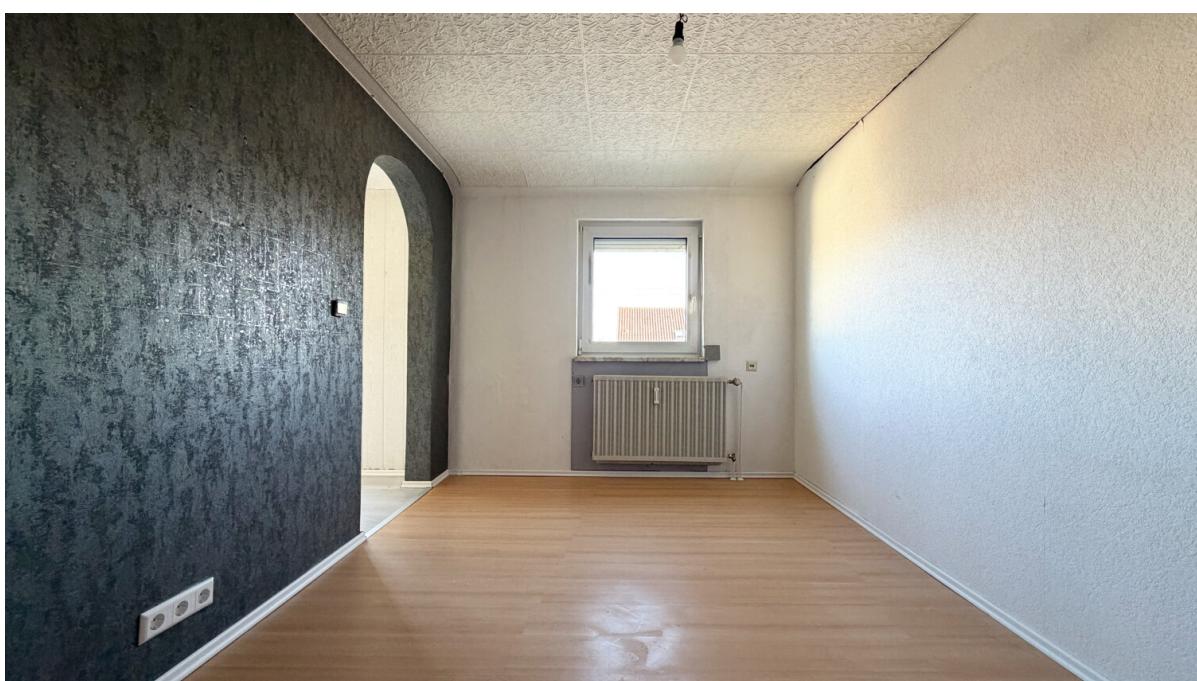
Objektnummer: 26296001 - 72358 Dormettingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26296001 - 72358 Dormettingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26296001 - 72358 Dormettingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26296001 - 72358 Dormettingen

Die Immobilie

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a large smartphone in the foreground displaying a blue screen with the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code. In the background, there's a laptop screen showing a real estate search interface and a smaller smartphone showing a mobile app interface. To the right, a dark blue vertical bar contains the Von Poll logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." Below that, it says "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom, the website address "www.von-poll.com/balingen" is listed.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/balingen

Objektnummer: 26296001 - 72358 Dormettingen

Ein erster Eindruck

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

Solide Doppelhaushälfte mit Wintergarten, Terrasse und Gestaltungspotenzial in 72358 Dormettingen

Willkommen in dieser Doppelhaushälfte, die Ihnen mit ca. 138 m² Wohnfläche und einem ca. 467 m² großen Grundstück eine ideale Grundlage für die Verwirklichung Ihrer persönlichen Wohnideen bietet. Das im Jahr 1954 errichtete Haus überzeugt durch seine solide Substanz und eröffnet Käufern mit Blick für Potenzial die Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 8 Zimmer, die sich auf 2 Etagen verteilen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es für Familien, Paare mit Platzbedarf, Homeoffice, Hobbträume oder Gästezimmer. Die vorhandene Raumstruktur erlaubt flexible Gestaltungskonzepte und lässt sich an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Im Erdgeschoss befinden sich 4 Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Das Dachgeschoss bietet 4 weitere Zimmer, ein separates WC und einen Balkon, der einen zusätzlichen Rückzugsort im Freien schafft.

Als Erweiterung des Wohnraums ist ein beheizter Wintergarten vorhanden, der einen schönen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich bildet und sich ideal als zusätzlicher Aufenthaltsbereich nutzen lässt. Ergänzt wird das Angebot durch eine kleine Terrasse hinter dem Haus, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der Garten bietet darüber hinaus genügend Platz für individuelle Gestaltung – ob als Spielbereich, Ziergarten oder Rückzugsort im Grünen.

Zusätzliche Nutzflächen finden sich in Form einer Bühne (Dachboden) sowie im Untergeschoss. Hier befinden sich drei Kellerräume – einer davon mit Holzlager – sowie ein Heiz- und Technikraum.

Das Haus befindet sich in einem renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand. Sie haben die Möglichkeit, Ausstattungsmerkmale, Raumkonzepte sowie

energetische Standards nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und der Immobilie neues Leben einzuhauchen. Die einfache und funktionale Grundstruktur bietet hierfür eine solide Grundlage.

Als Orientierung für den zukünftigen Eigentümer ist davon auszugehen, dass insbesondere die Elektroinstallation inklusive Leitungen und Sicherungskästen zeitgemäß angepasst werden müsste. Auch im Bereich der Garage sind kleinere Maßnahmen einzuplanen; der Garagentorantrieb ist derzeit reparatur- bzw. erneuerungsbedürftig. Darüber hinaus betreffen weitere Arbeiten vor allem die klassischen Oberflächen wie Böden, Wände und Decken.

Eine solide Doppelhaushälfte mit viel Platz, Substanz und Potenzial für individuelle Wohnideen.

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

Objektnummer: 26296001 - 72358 Dormettingen

Ausstattung und Details

- Wintergarten
- Garage
- Garten, Balkon und Terrasse
- Partyraum hinter Garage

Objektnummer: 26296001 - 72358 Dormettingen

Alles zum Standort

Dormettingen ist eine eigenständige Gemeinde im Zollernalbkreis mit rund 1.100 Einwohnern und bietet Familien ein besonders ruhiges und naturnahes Wohnumfeld.

Im Ort selbst befindet sich ein Kindergarten, während die Grundschule im benachbarten Dotternhausen liegt. Weiterführende Schulen stehen in den nahegelegenen Städten Schömberg und Balingen zur Verfügung. Für den täglichen Bedarf gibt es eine Bäckerei mit gut sortiertem Dorfladen.

Ein besonderes Highlight ist der bekannte Schiefer Erlebnis-Park, der bequem zu Fuß erreichbar ist. Er bietet Kindern spannende Spiel- und Forschungsmöglichkeiten sowie Erholungsflächen und ein Restaurant für die ganze Familie. Auch die landschaftlich reizvolle Schwäbische Alb ist schnell erreichbar und lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Sommer wie Winter ein.

Verkehrstechnisch ist Dormettingen hervorragend angebunden. In nur zwei Minuten erreichen Sie die Bundesstraße B27, die direkt nach Balingen im Norden und Rottweil im Süden führt. Die nächsten Autobahnanschlussstellen befinden sich jeweils rund 20 Kilometer entfernt – Richtung Süden bei Rottweil und Richtung Norden bei Sulz.

Objektnummer: 26296001 - 72358 Dormettingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 245.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26296001 - 72358 Dormettingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Clemens Kaleitzis

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen
Tel.: +49 7433 - 30 81 210
E-Mail: balingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com