

Geisingen

# Modernes Einfamilienhaus- Platz für Sie und Ihre Kinder

Objektnummer: 24449002



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

KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 218 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 627 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24449002 - 78187 Geisingen

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

Objektnummer: 24449002 - 78187 Geisingen

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24449002          |
| Wohnfläche    | ca. 218 m²        |
| Dachform      | Walmdach          |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 7.5               |
| Badezimmer    | 2                 |
| Baujahr       | 2018              |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 749.000 EUR                                                               |
| Haus typ    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung | Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                                  |

Objektnummer: 24449002 - 78187 Geisingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                         |                |
|----------------------------|------------------------|-------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | LUFTWP                 | Endenergiebedarf        | 15.00 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 02.09.2031             | Energie-Effizienzklasse | A+             |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe |                         |                |



Objektnummer: 24449002 - 78187 Geisingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24449002 - 78187 Geisingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449002 - 78187 Geisingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24449002 - 78187 Geisingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24449002 - 78187 Geisingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449002 - 78187 Geisingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24449002 - 78187 Geisingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24449002 - 78187 Geisingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449002 - 78187 Geisingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449002 - 78187 Geisingen

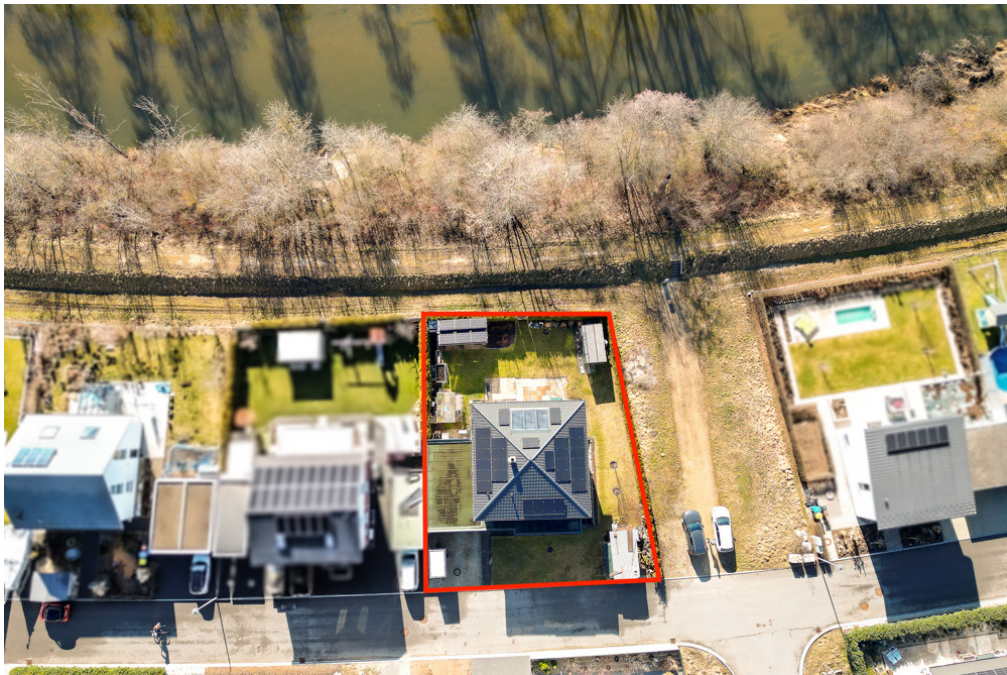
## Die Immobilie





Objektnummer: 24449002 - 78187 Geisingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449002 - 78187 Geisingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 24449002 - 78187 Geisingen

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**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)



Objektnummer: 24449002 - 78187 Geisingen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein neuwertiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> auf einem eingefriedeten Grundstück von ca. 630 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich in sonniger, ruhiger Wohnlage direkt an der Donau unweit der Sportanlagen und der Geisinger Arena und bietet damit für Sie und Ihre Familie eine perfekte Umgebung für Ihre Freizeitgestaltung. Das Haus verfügt im Erdgeschoss über ein großzügiges, offenes Wohn- Esszimmer mit Kaminofen, eine geräumige und moderne Küche, die mit hochwertigen Geräten ausgestattet ist, ein weiteres Zimmer, sowie ein Duschbad und einen Abstellraum. Von hier aus haben Sie direkten Zugang in die Garage und können Ihre Einkäufe trockenen Fußes entladen. Im Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer und ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich das Hauptbadezimmer mit Badewanne und einen Wäscheabwurf, der direkt in den Hauswirtschafts- und Technikraum führt. Dieses Bad befindet sich noch im Rohbau und Sie können hier Ihre Gestaltungswünsche noch frei umsetzen. Die großen, bodentiefen Fenster und breite Flure sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen. Im Untergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, zwei Kellerräume und die Haustechnik. Außerdem gelangen Sie von hier aus in die unterkellerte Garage, welche Ihnen weiteren Stauraum bietet. Der Gartenbereich ist bereits mit Hecken umsäumt und bietet Ihnen somit genügend Privatsphäre. Das Grundstück bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum gemütlichen Verweilen im Freien ein. Eine unterkellerte Doppelgarage, sowie zwei Außenstellplätze komplettieren dieses Angebot. Insgesamt bietet dieses große und neuwertige Haus seinen neuen Besitzern noch Möglichkeiten, ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen und ein gemütliches Zuhause zu schaffen. Das Haus ist aktuell vom Eigentümer bewohnt und kann nach Absprache übernommen werden. Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

Objektnummer: 24449002 - 78187 Geisingen

## Ausstattung und Details

Videosprechanlage  
KFW 60 Standard  
elektrische Rollläden  
Fußbodenheizung  
Wärmepumpe  
Solarthermie  
Kachelofen 22KW mit Wasserführung  
Zisterne  
Photovoltaikanlage  
Stromspeicher  
Glasfaser  
Fliesen- und Sanitärausstattung für das Hauptbadezimmer

Objektnummer: 24449002 - 78187 Geisingen

## Alles zum Standort

Die Stadt Geisingen liegt mit ihren Stadtteilen Aulfinger, Gutmadingen, Kirchen-Hausen und Leipferdingen im Südwesten des Landkreises Tuttlingen an der jungen Donau. Verkehrsgünstig angesiedelt am Schnittpunkt der Nord-Süd-Verbindung A 81 (Autobahn Stuttgart – Singen) und der Ost-West-Verbindung B 31 (Bundesstraße Ulm–Freiburg) erlangt Geisingen eine bedeutende Unterzentrumsfunktion. Zur Kreisstadt Tuttlingen bestehen gute ÖPNV-Verbindungen mit dem Ringzug. Das beschauliche Städtchen mit seinen insgesamt ca. 6.350 Einwohnern liegt auf dem Hochplateau der Baar zwischen 650 – 900 Meter über dem Meer. Mit seinen großen Wald- und Naturgebieten und der vielfältigen Fauna und Flora ist die Raumschaft Geisingen ein Paradies für Spaziergänger, Natur- und Wanderfreunde. Auch die Radwanderer kommen nicht zu kurz. Auf dem Donau-Rad-Wanderweg können Sie donauabwärts bis ans Schwarze Meer gelangen. Außerdem bietet die Arena Geisingen im Freizeitgebiet "DANUTERRA" ein europaweit einzigartiges Zentrum für Inlinesport und über 70 Vereine bieten den Einwohnern ein weiteres umfangreiches und vielfältiges sportliches oder kulturelles Freizeitangebot. Mehrere Ärzte und genügend Einkaufsmöglichkeiten decken die Bedürfnisse des täglichen Bedarfes, freitags findet ein Wochenmarkt statt. Für die Kleinsten stehen in der Stadt Geisingen vier städtische und drei kirchliche Betreuungseinrichtungen mit verschiedenen Betreuungsangeboten zur Verfügung. Die größeren Kinder besuchen die Grundschule in Geisingen oder weiterführende Schulen in Immendingen und Tuttlingen. Der Wirtschaftsstandort der Stadt Geisingen ist geprägt von einem gesunden Branchenmix, der vor allem von eigentümergeführten Mittelständlern geprägt ist. Weltmarktführer sind dabei genauso zu finden, wie zahlreiche Handwerksunternehmen, die teilweise auf eine jahrhundertelange Geschichte zurückblicken können. Geisinger Unternehmen tragen auch dazu bei, dass Baden-Württemberg an der Spitze der Patentanmeldungen bleibt. Arbeitsplätze in den Sparten Medizintechnik, Straßenbau, Werkzeugbau, Logistik, Handwerk, Zuführ- und Präzisionstechnik sorgen dafür, dass viele Geisinger vor Ort einen Arbeitsplatz gefunden haben. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Homepage der Stadt Geisingen: <https://www.geisingen.de>



Objektnummer: 24449002 - 78187 Geisingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.9.2031. Endenergiebedarf beträgt 15.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24449002 - 78187 Geisingen

## 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)