

Tuttlingen / Nendingen

Einfamilienhaus – Energieeffizienz trifft modernes Design

Objektnummer: 26449012



KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 234,9 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 526 m²

Objektnummer: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

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

Objektnummer: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26449012
Wohnfläche	ca. 234,9 m ²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	2017

Kaufpreis	899.000 EUR
Haus typ	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 113 m ²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	16.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.07.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

Die Immobilie



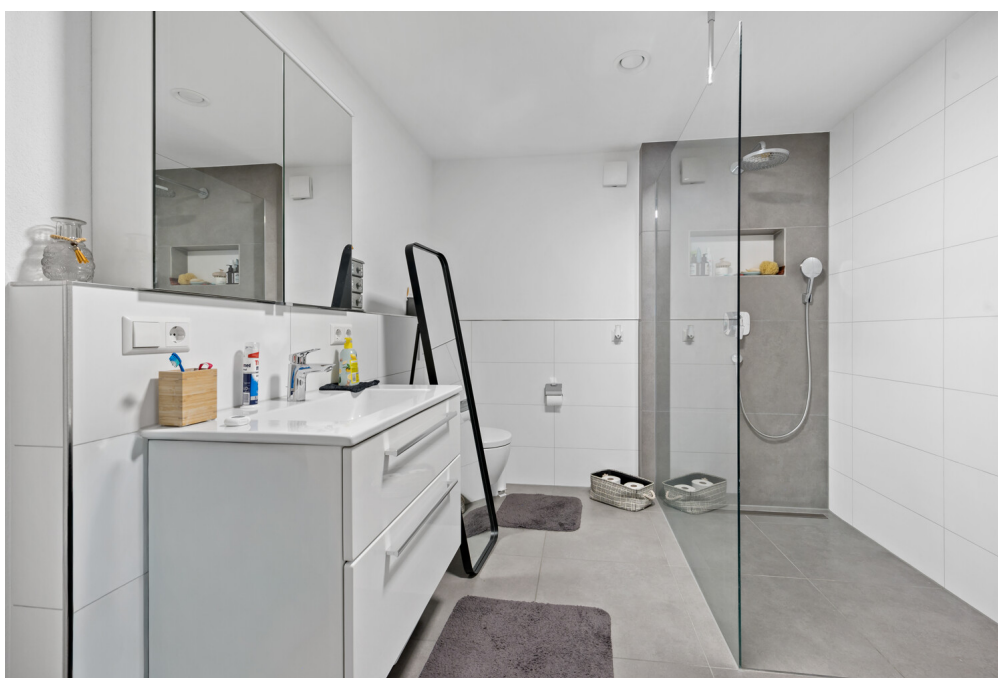
Objektnummer: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

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.

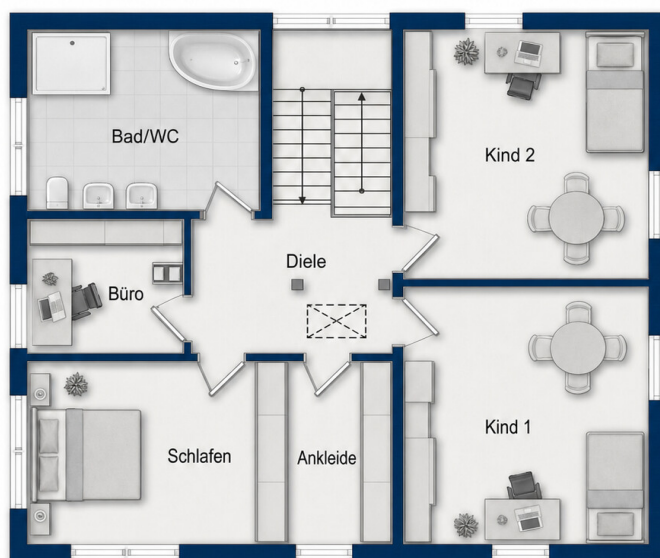
T.: 07461 - 91 45 740

Shop Rottweil - Tuttlingen | Jägerhofstraße 1 | 78532 Tuttlingen | tuttlingen@von-poll.com

Objektnummer: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

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: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

Ein erster Eindruck

In sonniger und ruhiger Wohnlage von Nendingen präsentiert sich dieses neuwertige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit einem tollen Grundstück. Die hochwertige Bauweise, die moderne Ausstattung sowie der Blick ins Grüne schaffen ein exklusives Wohnambiente und bieten den idealen Rahmen für anspruchsvolles Wohnen mit der ganzen Familie.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine helle, einladende Atmosphäre, die sich wie ein roter Faden durch sämtliche Räume zieht. Großzügige Fensterflächen, eine klare Architektur und ein durchdachtes Raumkonzept sorgen für ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Fließende Übergänge schaffen ein modernes Wohnkonzept mit viel Freiraum für das Familienleben und gesellige Stunden. Der stilvolle Kamin sorgt in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre, während die bodentiefen Fenster den Wohnbereich mit Tageslicht durchfluten und den Blick in den Garten freigeben. Von hier gelangen Sie direkt auf die großzügige, teilweise überdachte Terrasse, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert.

Die hochwertige Einbauküche überzeugt mit einer durchdachten Planung und exklusiven Markengeräten, die selbst höchsten Ansprüchen gerecht werden. Ergänzt wird diese Ebene durch eine praktische Backup-Küche bzw. Speisekammer sowie ein modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche, WC und Urinal.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei vielseitig nutzbare Zimmer sowie ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer. Das stilvoll ausgestattete Hauptbad verfügt über eine Badewanne, eine bodengleiche Walk-in-Dusche, ein WC sowie einen Waschtisch mit Doppelwaschbecken und bietet höchsten Komfort für die ganze Familie. Große Fensterflächen und breite Flure verleihen auch dieser Etage eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Das Untergeschoss erweitert das Raumangebot um eine vollständig ausgestattete 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit moderner Einbauküche, stilvollem Duschbad und praktischem Abstellraum. Ob als separater Wohnbereich für Familienangehörige, komfortabler Gästebereich, Homeoffice oder zur Vermietung die Einheit bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird diese Ebene durch die Haustechnik sowie zwei geräumige Kellerräume.

Der liebevoll angelegte Garten überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus Funktionalität und Erholung. Ein Gewächshaus, Hochbeete, mehrere teilweise überdachte Sitzbereiche sowie ein praktischer Geräteraum schaffen ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien. Die direkte Lage an der angrenzenden Natur garantiert ein hohes Maß an Privatsphäre und einen schönen Blick.

Eine Photovoltaikanlage unterstützt eine energieeffiziente Bewirtschaftung des Hauses, während ein modernes Kamerasystem für zusätzliche Sicherheit sorgt.

Abgerundet wird dieses gute Angebot durch eine großzügige, unterkellerte Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb und direktem Zugang zum Garten sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz.

Dieses neuwertige Einfamilienhaus vereint hochwertige Ausstattung, moderne Architektur, ausgezeichnete Energieeffizienz und eine traumhafte Wohnlage zu einem Zuhause, das Ihren Ansprüchen sicherlich gerecht wird und langfristige Wohnqualität verspricht. Die Immobilie wird derzeit von den Eigentümern bewohnt und ist nach individueller Absprache verfügbar.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem modernen Haus und dem besonderen Ambiente. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses Haus im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

Ausstattung und Details

Energie & Technik:

KfW-55-Effizienzhaus

Geothermie

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Photovoltaikanlage mit ca. 8,6 kWp

Entkalkungsanlage

Zisterne mit Hauswasserwerk

Fußbodenheizung

Kaminofen mit ca. 12 kW Heizleistung

Fenster & Sonnenschutz:

Kunststofffenster in Grau/Weiß mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung

Elektrisch betriebene Rollläden und Jalousien

Wohnkomfort:

Zwei hochwertige Einbauküchen

Hochwertiges Echtholzparkett und Fliesenböden

Smart-Home-Bussystem zur Steuerung verschiedener Hausfunktionen

Badezimmer & Wellness:

Mehrere bodengleiche Duschen

Urinal

Hochwertige Einbaumöbel

Sonstiges:

Separate Back-up-Küche

Gartenhaus

Unterkellerte Doppelgarage

Bühne als zusätzliche Abstellfläche

Objektnummer: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

Alles zum Standort

Der Stadtteil Nendingen mit rund 3.000 Einwohnern ist einer der drei Stadtteile der Großen Kreisstadt Tuttlingen. Der Ort liegt auf etwa 637 m ü. NN zwischen Tuttlingen und Mühlheim an der Donau im reizvollen Donautal der Schwäbischen Alb.

Für den täglichen Bedarf stehen ein Bäcker und eine Metzgerei zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote befinden sich in der nur wenige Fahrminuten entfernten Tuttlinger Innenstadt.

Nendingen überzeugt durch seine naturnahe Lage, ein reges Vereinsleben und einen hohen Freizeitwert. Die Donau sowie zahlreiche Wander- und Radwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung. Damit ist der Stadtteil ein attraktiver Wohnort für Familien, Naturfreunde und alle, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

Die Große Kreisstadt Tuttlingen liegt im Süden Baden-Württembergs und zählt rund 37.000 Einwohner. Am Fuße des Schwarzwaldes gelegen und von der Donau durchflossen, verbindet die Stadt wirtschaftliche Dynamik mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Das malerische Donautal mit seinen beliebten Wander- und Radwegen, historische Orte wie Beuron mit seinem bekannten Kloster, Sigmaringen mit dem Hohenzollernschloss sowie Fridingen, Möhringen und Immendingen mit ihren traditionsreichen Fasnetsbräuchen prägen die Region. Sehenswürdigkeiten wie die Donauversickerung und die markanten Vulkanberge des Hegaus sowie die reizvolle Natur machen die Umgebung besonders attraktiv.

Dank ihrer zentralen Lage ist Tuttlingen hervorragend angebunden. Die Städte Stuttgart und Zürich liegen jeweils etwa 100 bis 120 Kilometer entfernt, Freiburg und Ulm sind ebenfalls gut erreichbar. Der Bodensee befindet sich nur rund 40 Kilometer entfernt. Auch der Schwarzwald, das österreichische Vorarlberg mit seinen Wintersportgebieten sowie die nahe gelegene Schweiz bieten vielfältige Ausflugs- und Freizeitmöglichkeiten.

Der öffentliche Nah- und Fernverkehr ist sehr gut ausgebaut. Über die Gäubahn bestehen im Zwei-Stunden-Takt Intercity-Verbindungen zwischen Stuttgart und Zürich mit Halt in Tuttlingen. Ergänzt wird das Angebot durch Regionalexpress-, Interregio-Express- und Ringzugverbindungen. Die Autobahn A81 ist über die Anschlussstelle Tübingen in etwa 15 Minuten erreichbar.

Tuttlingen gilt als „Weltzentrum der Medizintechnik“. Mehr als 1.900 Unternehmen - vom innovativen Handwerksbetrieb bis zum international tätigen Konzern - haben hier ihren Sitz. Neben der weltweit führenden Medizintechnikbranche zählen auch der Maschinenbau sowie das Baugewerbe zu den bedeutendsten Wirtschaftszweigen der Region.

Objektnummer: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

Sonstige Angaben

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: 26449012 - 78532 Tuttlingen / Nendingen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com