

Tuningen

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Wohnlage von Tuningen

Objektnummer: 25060008



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

**KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 747 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25060008 - 78609 Tuningen**

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

**Objektnummer: 25060008 - 78609 Tübingen**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25060008               |
| Wohnfläche   | ca. 123 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 5.5                    |
| Schlafzimmer | 4                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 2008                   |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 450.000 EUR                                                               |
| Haus typ              | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

**Objektnummer: 25060008 - 78609 Tübingen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 131.63 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.05.2032     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2007           |

Objektnummer: 25060008 - 78609 Tunningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060008 - 78609 Tunningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060008 - 78609 Tuningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060008 - 78609 Tuningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060008 - 78609 Tunningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060008 - 78609 Tuningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060008 - 78609 Tuningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060008 - 78609 Tuningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060008 - 78609 Tuningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060008 - 78609 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060008 - 78609 Tübingen

## Die Immobilie



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



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

**Objektnummer: 25060008 - 78609 Tübingen**

## Ein erster Eindruck

Dieses ansprechend gestaltete Haus aus dem Baujahr 2008 präsentiert sich in gepflegtem Zustand und bietet auf ca. 123?m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt 5,5 Zimmern viel Raum für die Familie. Die ruhige Umgebung und das großzügige Grundstück von ca. 747?m<sup>2</sup> schaffen ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und vielfältige Möglichkeiten der Gartengestaltung.

Das Herzstück des Hauses bildet der offene Wohn- und Essbereich, der durch mehrere Terrassenzugänge und große Fensterflächen den gesamten Raum mit Tageslicht durchflutet. Hier genießen Sie ein angenehmes Wohnambiente. Von hier erreichen Sie direkt die großzügig angelegte Terrasse und den großen Garten. Ein praktisches Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder kann individuell, beispielsweise für Hobbyzwecke, genutzt werden.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und familienfreundlich gestaltet. Insgesamt stehen vier Schlafzimmer bereit, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer einrichten lassen. Zwei Bäder sowie ein separates WC sorgen für größtmöglichen Komfort, gerade in den Morgenstunden oder bei einem Familienalltag mit mehreren Personen. Die Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat und teilweise Teppich sorgen für eine wohnliche Atmosphäre in den jeweiligen Bereichen.

Die Immobilie wurde in einer Mischbauweise errichtet (Fertigbau + Ziegelwand im Erdgeschoss) und verfügt über eine Gas-Zentralheizung. Die Fenster sind aus Holz-Isolierglas.

Die Innenausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität. Die Fenster inkl. Holzdetails an der Außenfassade benötigen eine Auffrischung, das größere Badezimmer eine Renovierung aufgrund eines bereits behobenen Wasserschadens.

Das gesamte Haus bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten im Home-Office.

Abgerundet wird das Angebot durch einen großen Hof vor dem Haus, welcher als Stellplatz für Fahrzeuge dient. Es ist möglich, hier einen Doppel-Carport zu bauen.

Weiter wurde das Baufenster mit Errichtung des Hauses nicht ausgereizt – sollten Sie trotz des bereits gegebenen Platzangebotes mehr Wohnraum wünschen, ist ein Anbau durchaus realisierbar.

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, für weiter Informationen.  
Ihr VON POLL Immobilien Team in Villingen-Schwenningen**

**Objektnummer: 25060008 - 78609 Tuningen**

## **Ausstattung und Details**

- \* Baujahr Fertigstellung 2008
  - \* Mischbauweise (Fertighaus Holz + Ziegelwand EG)
  - \* ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 5,5 Zimmer verteilt
  - \* Gas-Zentralheizung
  - \* Holz-Isolierglasfenster
  - \* Bodenbeläge: Fliesen, Laminat und (teilweise) Teppich
  - \* Einbauküche mit Backofen, Gas-Herd und Spülmaschine
  - \* offener Wohn- und Essbereich
  - \* großes Grundstück mit 747?m<sup>2</sup> Fläche
  - \* Gartenhäuschen für Stauraum oder Freizeitnutzung
  - \* Platz für Fahrzeuge auf dem Hof vor dem Haus
  - \* Bau eines Doppel-Carports Maße 6 x 11 Meter möglich (Regenrinnenablauf im Boden vorbereitet)
- Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch das Haus, für einen weiteren ersten Eindruck.

**Objektnummer: 25060008 - 78609 Tuningen**

## **Alles zum Standort**

Das Objekt befindet sich in Tuningen – einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage in unmittelbarer Nähe zur Natur.

Die Gemeinde Tuningen liegt verkehrsgünstig zwischen Villingen-Schwenningen und Bad Dür rheim und bietet eine gute Anbindung an die B27 sowie die A81, sodass auch Berufspendler schnell in Richtung Rottweil, Donaueschingen oder Richtung Bodensee unterwegs sind.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Die Umgebung überzeugt durch eine hohe Lebensqualität und ein gewachsenes, gepflegtes Wohnumfeld.

**Objektnummer: 25060008 - 78609 Tunningen**

## 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: 25060008 - 78609 Tuningen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Nadja Kiefer**

---

**Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen**

**Tel.: +49 7721 - 99 79 940**

**E-Mail: [villingen.schwenningen@von-poll.com](mailto:villingen.schwenningen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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