

Fridingen an der Donau

Es wird Ihnen gefallen hier zu leben

Property ID: 24449007



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.100.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 300 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 720 m²

Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

At a glance

Property ID	24449007
Living Space	ca. 300 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	10
Bathrooms	2
Year of construction	2004
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	1.100.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Like new
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	ERDGAS_SCHWER
Energy certificate valid until	28.07.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	51.89 kWh/m²a
Energy efficiency class	B

Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

The property



Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

The property



Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

The property



Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

The property



Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

The property



Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

The property



Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

The property



Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

The property



Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

The property



Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

The property



Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

The property



Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

The property



Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

The property



Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

The property



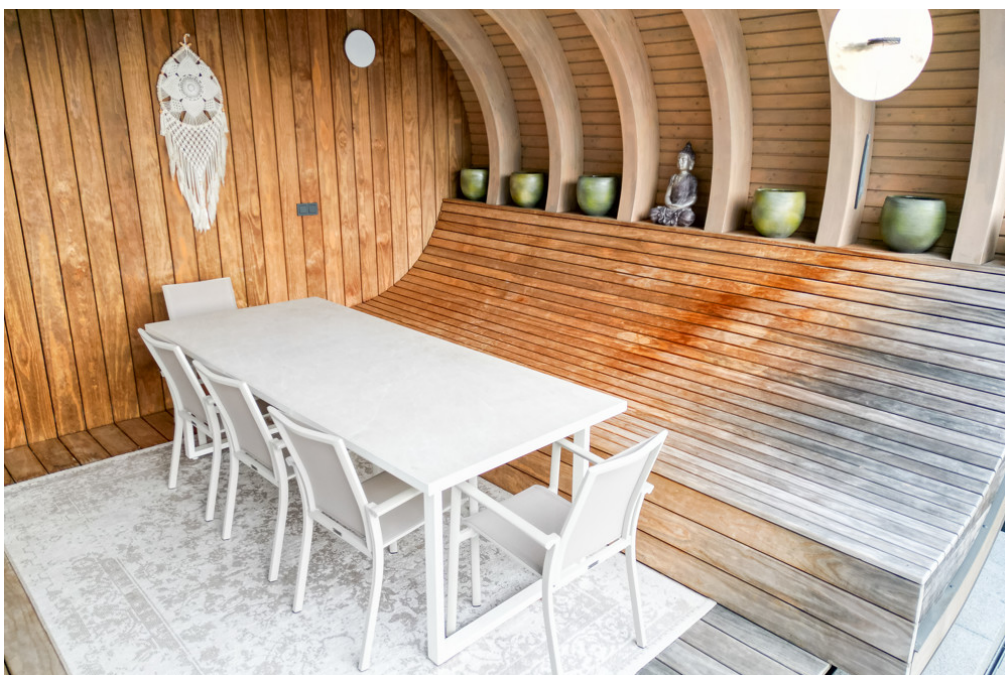
Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

The property



Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

The property



Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

The property

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/rottweil-tuttlingen

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

Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

A first impression

Einziehen und wohlfühlen – dieses freistehende Einfamilienhaus erfüllt den Traum vom Wohnen auf hohem Niveau. Begonnen bei einer wohldurchdachten Konzeption über eine stilvolle Ausstattung bis hin zur besonderen Außenanlage in schöner Wohnlage, lässt das Haus keine Wünsche offen. Das Anwesen mit ca. 300m² Wohnfläche erstreckt sich auf 3 Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen und vielen zumeist bodentiefen Fenstern. Hier wurden nicht nur besonders helle Räume, sondern auch eine besondere Wohnsituation geschaffen, die im Sommer um den vorgelagerten Balkon erweitert wird. Die hochwertige Küche bietet Ihnen Geräte feinsten Qualität von namhaften Markenherstellern an. Ein Highlight! Nicht nur zum Kochen, sondern durch den Zugang zum Balkon ein echter Traum. Ein Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer sowie eine Gästetoilette komplettieren diese Etage. Das Dachgeschoss bietet Ihnen drei Zimmer und ein hochwertiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch mit Doppelwaschbecken. Im Flur befinden sich praktische Einbauschränke. Das Gartengeschoss verfügt über 3,5 Zimmer mit Duschbad und punktet durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und seinen hellen Räumen. Diese Etage wird momentan von den Eigentümern genutzt, nach Einbau einer Küche wäre auch eine Nutzung als Einliegerwohnung denkbar. Das große Wohn-Esszimmer mit Kaminofen bildet hier den zentralen Wohnbereich dieser Ebene. Ein hochwertig und zweckmäßig ausgebauter Hauswirtschafts- und Technikraum mit Einbauschränken runden diese Etage ab. Die neuwertige Außenanlage ist schön angelegt und nicht einsehbar und sorgt so für die nötige Privatsphäre. Sie bietet Ihnen einen exklusiven überdachten Wohlfühlbereich mit erstklassiger Außenküche und einem großen Pool und bietet ausreichend Platz für Ihre Erholung. Hier können Sie die Ruhe genießen und entspannte Stunden verbringen. Die Doppelgarage mit Tageslicht und elektrischem Torantrieb runden dieses Angebot ab. Insgesamt handelt es sich bei dieser einmaligen Immobilie um ein erstklassiges und charmantes Einfamilienhaus mit ausreichend Platz für Ihre Familie. Die Lage und Ausstattung sind ideal für ein ruhiges und entspanntes Wohnen in Fridingen. Das Haus ist aktuell vom Eigentümer bewohnt und kann nach Absprache übernommen werden. Möchten Sie Ihre eigenen Ideen und Eindrücke zu diesem einmaligen Angebot sammeln? Dann laden wir Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung!

Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

Details of amenities

Umfangreiche Umbauten und Renovierungen ab 2020
Hochwertige Einbauküche mit Natursteinplatte aus dem Jahr 2020
Komplett Miele Einbaugeräte, Kochfeld, Tepan-Yaki-Grill, Geschirrspüler, Dampfgarer, Wärmeschublade, Vakuumierschublade, zwei Kühlschränke, Gefrierschrank, Getränkeschrank ,
BERBEL Kopffreidunstabzughaube
Smarthome (Kameras, Rollläden, Rauchmelder, Gasmelder, Gartenbeleuchtung etc.)
Telenot Alarmanlage
MOBOTIX Kamera Überwachung
Hauswirtschaftsraum mit Schüller Contur Schranksystem
Entkalkungsanlage
Photovoltaikanlage 7,35 kWp
zwei Kaminöfen im Erdgeschoss und Untergeschoss Baujahr 2022
Außenpool 9x4m mit Gegenstromanlage, Solarabdeckung, Heizung, Beleuchtung
Design Poolhaus aus Kebony
CUBIC Outdoorküche (Flammkraft Gasgrill, Big Green Egg Large, Kühlschrank, Edelstahl Waschbecken, Keramik Arbeitsplatte und Tisch)

Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

All about the location

Die Stadt Fridingen an der Donau befindet sich im Landkreis Tuttlingen im Süden Baden-Württembergs mit ca. 3.100 Einwohnern und ist ein Paradies für Wintersportler, Wanderer und Radfahrer. Naturschutzgebiete, Aussichtspunkte, Skipisten, der historische Stadtkern sowie ein ausgeschildertes Wegenetz in der unmittelbaren Umgebung machen Fridingen zu einem attraktiven Ort für Urlauber und Bewohner. Unweit von Fridingen befinden sich die Donauversickerung. Im Sommer und Herbst versickern hier bis zu 400 Liter Wasser pro Sekunde im Kalkgestein der Alb. Es kommt im rund 16 Kilometer entfernten „Aachtopf“ wieder zum Vorschein. Das Freizeitangebot ist groß und vielseitig. Fridingen kann zahlreiche Gewerbebetriebe mit einer gesunden Struktur vorweisen. Neben zwei Großbetrieben befinden sich zudem mehrere mittelständische Betriebe aus der Chirurgie- und der Medizintechnik vor Ort. Verschiedene Handwerksbetriebe, Lebensmittelmärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Allgemeinärzte, ein Zahnarzt und ein Tierarzt runden das Dienstleistungsangebot ab. Die Stadt Fridingen verfügt über eine Grund-/und Gemeinschaftsschule, eine Volkshochschule, Kindergärten, verschiedene Vereine, ein Freibad u.v.m. bieten den Bürgern und Besuchern Lebensqualität und Abwechslung. Im Busverkehr wird Fridingen durch die „TUTicket-Linie 20“ nach Buchheim und Neuhausen sowie die „SBG-Linie 50“ nach Sigmaringen und Tuttlingen erschlossen. Die geographische Lage zu Großstädten wie Stuttgart und Zürich (ca. 110 - 130 km) und der nahe gelegene Bodensee (ca. 30 km) machen die Gemeinde so beliebt. Weitere Informationen über Fridingen an der Donau finden Sie im Internet unter: www.fridingen.de

Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 51.89 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist . Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Property ID: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Oliver Rebholz

Jägerhofstraße 1 Rottweil-Tuttlingen

E-Mail: tuttlingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com