

Tuttlingen

Nette Nachbarn erwarten Sie

Property ID: 26449017



PURCHASE PRICE: 339.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126 m² • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 229 m²

Property ID: 26449017 - 78532 Tuttlingen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26449017 - 78532 Tuttlingen

At a glance

Property ID	26449017
Living Space	ca. 126 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5.5
Bathrooms	2
Year of construction	1963

Purchase Price	339.000 EUR
House	Semi-detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26449017 - 78532 Tuttlingen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	29.12.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	174.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 26449017 - 78532 Tuttlingen

The property



Property ID: 26449017 - 78532 Tuttlingen

The property



Property ID: 26449017 - 78532 Tuttlingen

The property



Property ID: 26449017 - 78532 Tuttlingen

The property



Property ID: 26449017 - 78532 Tuttlingen

The property



Property ID: 26449017 - 78532 Tuttlingen

The property



Property ID: 26449017 - 78532 Tuttlingen

The property



Property ID: 26449017 - 78532 Tuttlingen

The property



Property ID: 26449017 - 78532 Tuttlingen

The property



Property ID: 26449017 - 78532 Tuttlingen

The property



Property ID: 26449017 - 78532 Tuttlingen

The property



Property ID: 26449017 - 78532 Tuttlingen

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

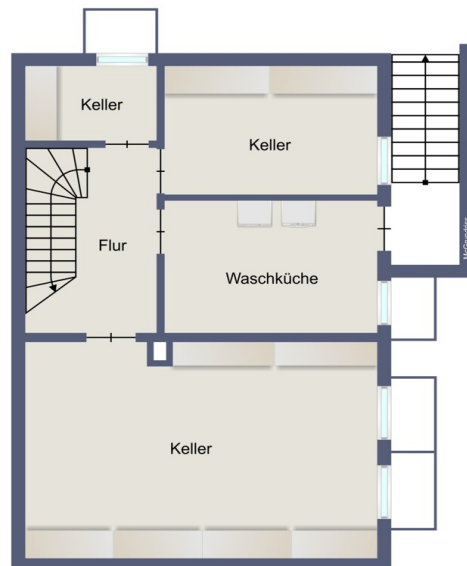
www.von-poll.com/rottweil-tuttlingen

Property ID: 26449017 - 78532 Tuttlingen

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26449017 - 78532 Tuttlingen

A first impression

In einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage, eingebettet in einer gewachsenen Nachbarschaft, erwartet Sie diese attraktive Doppelhaushälfte. Das im Jahr 1963 in Massivbauweise errichtete Haus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 134 m² und insgesamt 5,5 Zimmern ein ideales Zuhause für Familien. Das ca. 220 m² große Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet ausreichend Platz zum Entspannen und Genießen.

Bereits im Erdgeschoss überzeugt die Immobilie mit einer durchdachten Raumaufteilung. Die helle Küche sowie der großzügige Wohn- und Essbereich bilden das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und viel Tageslicht. Der gemütliche Kachelofen schafft an kühleren Tagen behagliche Wärme und unterstreicht den wohnlichen Charakter. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert und zum Verweilen einlädt. Ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich ergänzt diese Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das Tageslichtbad ist mit Dusche und WC ausgestattet. Das nachträglich ausgebautе Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum und beherbergt ein großzügiges Dachzimmer mit eigenem Duschbad – ideal als Jugendzimmer, Homeoffice oder Gästebereich.

Im Untergeschoss stehen Ihnen ein Hauswirtschaftsraum mit praktischem Zugang in den Garten sowie drei weitere Kellerräume zur Verfügung. Diese bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Vorrats-, Hobby- oder Werkstatträume und sorgen für reichlich Stauraum.

Ein Gartenhaus im Außenbereich schafft zusätzlichen Platz für Gartengeräte, Fahrräder oder die Lagerung von Brennholz.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Allgemeinzustand und überzeugt durch ihre attraktive Lage sowie ihr familienfreundliches Raumangebot. Eine kurzfristige und unkomplizierte Übergabe ist nach Absprache möglich, da das Haus derzeit noch vom Eigentümer selbst bewohnt wird.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung.

Property ID: 26449017 - 78532 Tuttlingen

All about the location

Tuttlingen, eine Stadt im Süden Baden-Württembergs, ist eine große Kreisstadt mit ca. 36.000 Einwohnern und unterliegt dem Regierungsbezirk Freiburg. Tuttlingen liegt am Fuße des Schwarzwaldes. Die schöne Donau fließt mitten durch die Stadt und bietet viele Erholungsmöglichkeiten. Das bei Wanderern und Radfahrern so beliebte Donautal mit den zauberhaften Orten Beuron mit seinem berühmten Kloster, Sigmaringen mit seinem Hohenzollernschloss, Fridingen, Möhringen und Immendingen mit den alten Fasnets-Traditionen, die Donauversickerung, das bezaubernde Hegau mit seinen Vulkanfelsen wie z.B. dem Hohentwiel und nicht zuletzt die herrliche und noch intakte Natur, die Tuttlingen umgibt, machen die Stadt zu einem attraktiven Standort.

Sechs Grundschulen, verschiedene Gymnasien, zwei Realschulen, der Hochschulcampus - eine Außenstelle der Hochschule Furtwangen, das Tuttlinger Hallenbad (Tuwass) mit Thermalbecken im Innen- und Außenbereich und großer Saunalandschaft, das Freibad, verschiedene Sportvereine und Sportmöglichkeiten, wunderschöne Golfplätze in der Nähe, eine städtische Galerie, eine Festhalle mit attraktiven Veranstaltungen, der Honberg-Sommer mit vielen bekannten Künstlern jedes Jahr, das bekannte Southside-Festival u.v.m. bieten den Tuttlinger Bürgern und Besuchern Lebensqualität und Abwechslung.

Die zentrale geographische Lage zu Großstädten wie Stuttgart und Zürich (ca. 100 - 120 km), Städten wie Freiburg und Ulm, der nahe gelegene beliebte Bodensee (ca. 40 km), das Vorarlberg mit seinen Wintersportmöglichkeiten, die nahe gelegene Schweiz, der herrliche Schwarzwald und die saubere Luft in und um Tuttlingen herum, macht die Stadt so beliebt. Zugverbindungen wie die Gäubahn (Intercity-Zug), die im Zwei-Stunden-Takt zwischen Stuttgart und Zürich in Tuttlingen Halt macht, sowie der Regionalexpress, Interregio-Express und der Ringzug, bieten ein gut ausgebautes Schienennetz. Autobahnanschluss in Tübingen ist in ca. 15 Minuten erreichbar.

In Tuttlingen haben über 1900 Unternehmen ihren Sitz- vom Ein-Mann-Betrieb bis zum multinationalen Unternehmen. Durch die Vielzahl von führenden Chirurgie Betrieben in und um Tuttlingen, versteht sich die Stadt als „Weltzentrum der Medizintechnik“. Wichtige Arbeitgeber sind weiterhin der Maschinenbau und das Bauhandwerk. Tuttlingen bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur.

Property ID: 26449017 - 78532 Tuttlingen

Other information

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: 26449017 - 78532 Tuttlingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Oliver Rebholz

Jägerhofstraße 1, 78532 Tuttlingen

Tel.: +49 7461 - 91 45 740

E-Mail: tuttlingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com