

**Trossingen**

# Spacious gallery apartment in a beautiful location in Trossingen

**Property ID: 25449016**



**PURCHASE PRICE: 479.990 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5**

**Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen**

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

Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## At a glance

Property ID	25449016	Purchase Price	479.990 EUR
Living Space	ca. 165 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4.5	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	2006	Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage, 20000 EUR (Sale)		

Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote		
Energy certificate valid until	29.06.2029	Final energy consumption	66.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	District heating	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

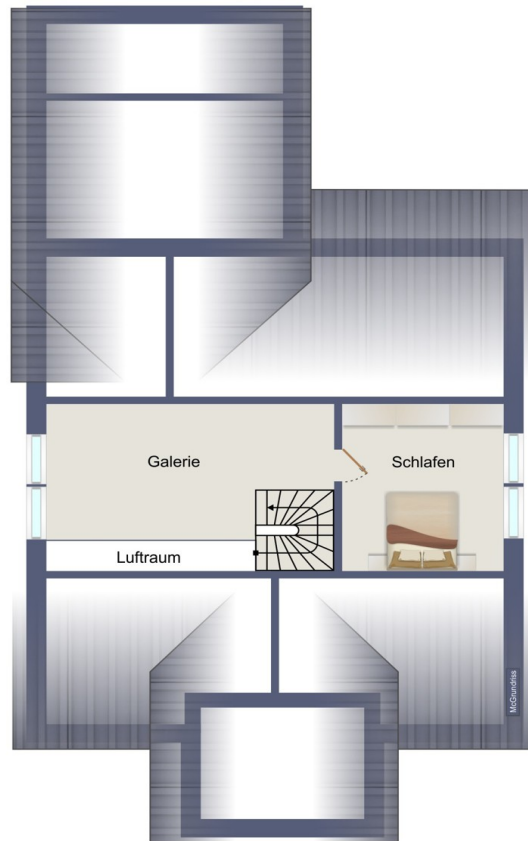
## The property



Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## 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: 25449016 - 78647 Trossingen**

## A first impression

Are you dreaming of spacious and bright living with low utility costs in a beautiful location? Then we have a special offer for you in a quiet and sunny area of Trossingen. From the moment you step into this modern 4.5-room gallery apartment with approximately 165 m<sup>2</sup> of living space, built in 2006, you'll feel the wonderful atmosphere it offers. The heart of the apartment is the bright living/dining room with a cozy fireplace and access to the lovely, covered balcony. This creates a pleasant living experience. Numerous windows, high ceilings, and a gallery ensure plenty of light and a spacious and welcoming atmosphere. The open-plan kitchen is perfect for cooking and is included in the purchase price. An adjoining pantry provides ample storage space for your supplies. Furthermore, the apartment features a large bathroom with two sinks, a shower, a large bathtub (suitable for two people), a bidet, and a toilet; a bedroom with an adjoining dressing room; another room; a shower room with a toilet; and a utility room, offering you plenty of space and a high quality of living. Upstairs, you'll find a beautiful gallery and another bright room. Underfloor heating, which runs throughout the main part of the apartment, provides a comfortable and pleasant warmth. A cellar and a garage are included. The garden is shared with the ground-floor apartment. This apartment is heated by a central heating system powered by district heating and features a ventilation system with heat recovery and a photovoltaic system. Thanks to the photovoltaic system, the current owner has no electricity costs. Would you like to see this apartment for yourself? Then we cordially invite you to a personal viewing and are happy to provide you with further information!

**Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen**

## All about the location

Trossingen ist die zweitgrößte Stadt des Landkreises Tuttlingen und hat zusammen mit dem Stadtteil Schura ca. 18000 Einwohner. Die Kleinstadt liegt auf der Baar inmitten der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg. Die auch als Musikstadt bezeichnete Stadt ist Sitz einer staatlichen Musikhochschule und Heimat einer traditionsreichen Musikindustrie, sowie verschiedener überregionaler musikalischer Einrichtungen.

Trossingen weist eine hohe Wohnqualität auf und garantiert zudem familienfreundliches Wohnen. Vielfältige Bildungseinrichtungen darunter mehrere Kindergärten, verschiedene Schulen mit allen Schulformen und ein umfangreiches Betreuungsangebot mit unterschiedlichen Betreuungszeiten sowie eine gute Infrastruktur und engagierte Vereine gewährleisten eine Rundum-Versorgung.

Viele Ärzte der unterschiedlichsten Fachrichtungen, Apotheken und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten decken die Bedürfnisse des täglichen Bedarfes.

Mit seiner mittelständisch geprägten Wirtschaft sichert der Wohnort Trossingen langfristig außerhalb der Musikindustrie und musikalischer Einrichtungen noch Arbeitsplätze in Bereichen wie Metallverarbeitung, Feinmechanik und Elektronik.

Zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb liegt Trossingen sehr verkehrsgünstig angebunden an verschiedene Landes- Kreis- und Bundesstraßen die zwischen den Städten Tuttlingen, Rottweil und Villingen-Schwenningen ein Dreieck bilden. In etwa 4 km erreicht man die Autobahn A81. Von hier aus ist man etwa in einer Stunde am Bodensee oder in Stuttgart. Ein eigener Bahnhof sichert die Erreichbarkeit mit dem Zug. Der Busverkehr erfolgt im Rahmen des Verkehrsverbunds Schwarzwald-Baar- Heuberg (move).

Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten die verschiedenen Vereine und Sportstätten. Es gibt auch ein Naturfreibad, indem man im Sommer die Freizeit verbringen kann.

Weitere Informationen über Trossingen finden Sie im Internet unter:  
[www.trossingen.de](http://www.trossingen.de)

**Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.6.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 66.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

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 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.

**Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen**

## 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](mailto:tuttlingen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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