

Trossingen

# Your place to feel good

Property ID: 25449020



PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 225 m<sup>2</sup>

Property ID: 25449020 - 78647 Trossingen

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

Property ID: 25449020 - 78647 Trossingen

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25449020                  |
| Living Space         | ca. 96 m²                 |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 4.5                       |
| Bedrooms             | 2                         |
| Bathrooms            | 2                         |
| Year of construction | 1912                      |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 329.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Modernised                                                                |
| Equipment             | Terrace, Fireplace, Built-in kitchen                                      |

Property ID: 25449020 - 78647 Trossingen

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Pellet          | Final Energy Demand                                  | 186.30 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 10.10.2034      | Energy efficiency class                              | F                         |
| Power Source                   | Pellet-Fuelled  | Year of construction according to energy certificate | 1912                      |

Property ID: 25449020 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449020 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449020 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449020 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449020 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449020 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449020 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449020 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449020 - 78647 Trossingen

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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Property ID: 25449020 - 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: 25449020 - 78647 Trossingen

## A first impression

This charming detached house combines turn-of-the-century character with contemporary amenities. Offering approximately 100 m<sup>2</sup> of living space, this lovingly modernized home is ideal for couples, small families, or singles seeking comfort, style, and quality living in an established residential area. The cozy living/dining room with a wood-burning stove, together with the adjoining conservatory and access to the terrace, forms the heart of the house, creating a bright and open atmosphere. The open-plan fitted kitchen with modern appliances and a practical layout provides the perfect setting for cooking and entertaining. Upstairs, you'll find two bedrooms offering privacy and relaxation. This floor also features a storage room with potential for conversion. Two modern bathrooms—one on the ground floor with a bathtub, sink, toilet, and washing machine connection, and another upstairs with a shower, sink, and toilet—can be perfectly tailored to the needs of families or guests. The house has a partial basement, providing additional storage space. The garage offers practical storage and houses the pellet heating system and pellet silo. An outdoor storage area, which you can use for garden tools or as a wood store, is also available. The ceiling height on the ground floor is approximately 2 meters in some places, giving the rooms with their exposed beams and casement windows a particularly cozy feel. This charming property is ideal for anyone looking for a comfortable home with character and modern amenities, free of any deferred maintenance. The house can be purchased partially furnished for an additional fee. The house is currently owner-occupied and can be taken over at short notice by arrangement. See for yourself during a viewing – schedule an appointment today!

Property ID: 25449020 - 78647 Trossingen

## All about the location

Das Haus befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Trossingen mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und der ÖPNV sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie eine ruhige Wohnlage.

Trossingen ist die zweitgrößte Stadt des Landkreises Tuttlingen und hat zusammen mit dem Stadtteil Schura ca. 18.000 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: 25449020 - 78647 Trossingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 186.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25449020 - 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)