

Tuningen

# Family-friendly detached house with a large garden in a quiet residential area of Tuningen

*Property ID: 25060008*



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

PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 747 m<sup>2</sup>

Property ID: 25060008 - 78609 Tuningen

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

Property ID: 25060008 - 78609 Tuningen

## At a glance

Property ID	25060008	Purchase Price	450.000 EUR
Living Space	ca. 123 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5.5	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	2008		

Property ID: 25060008 - 78609 Tuningen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	131.63 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.05.2032	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25060008 - 78609 Tuningen

## The property



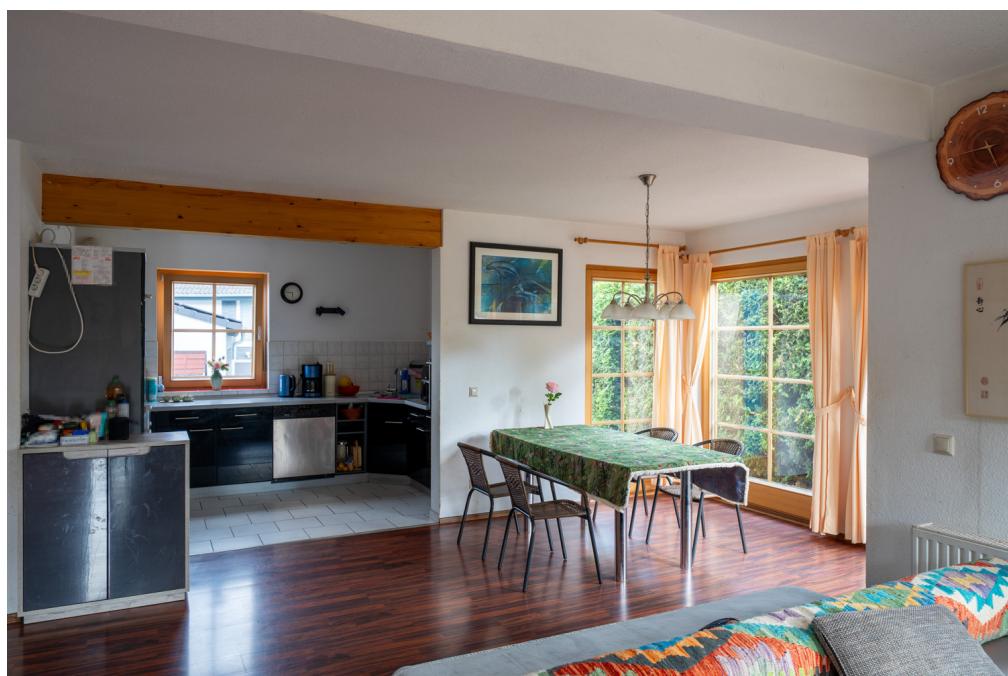
Property ID: 25060008 - 78609 Tuningen

## The property



Property ID: 25060008 - 78609 Tuningen

## The property



Property ID: 25060008 - 78609 Tuningen

## The property



Property ID: 25060008 - 78609 Tuningen

## The property



Property ID: 25060008 - 78609 Tuningen

## The property



Property ID: 25060008 - 78609 Tuningen

## The property



Property ID: 25060008 - 78609 Tuningen

## The property



Property ID: 25060008 - 78609 Tuningen

## The property



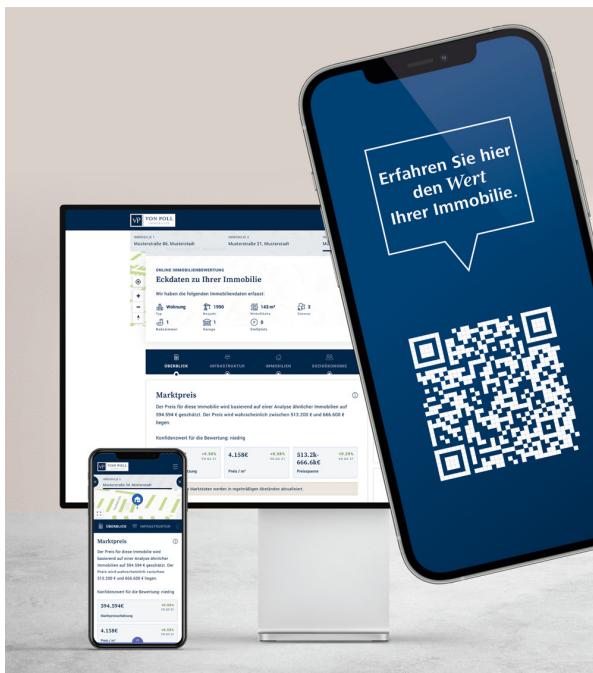
Property ID: 25060008 - 78609 Tuningen

## The property



Property ID: 25060008 - 78609 Tuningen

## The property



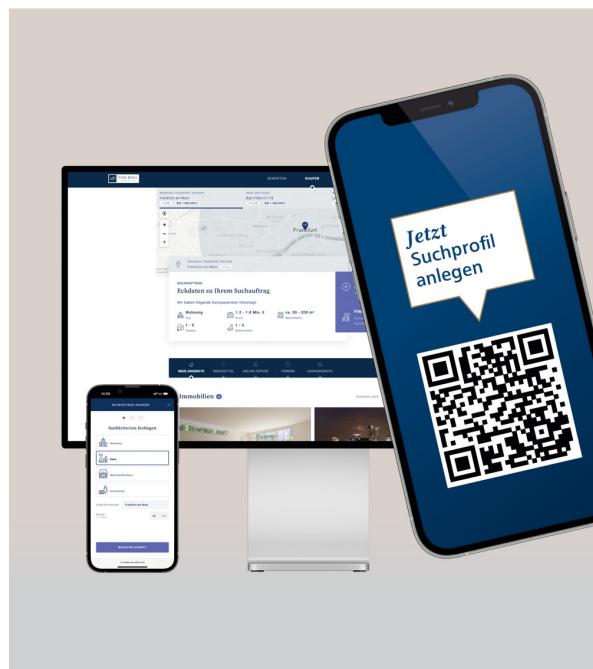
VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**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)



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25060008 - 78609 Tuningen

## A first impression

This attractively designed house, built in 2008, is in excellent condition and offers approximately 123 m<sup>2</sup> of living space across 5.5 rooms, providing ample room for a family. The peaceful surroundings and the generous 747 m<sup>2</sup> plot create ideal conditions for relaxing outdoors and offer a variety of landscaping possibilities. The heart of the house is the open-plan living and dining area, which floods the entire space with natural light thanks to several terrace access points and large windows. Here you can enjoy a pleasant living atmosphere. From here, you have direct access to the spacious terrace and the large garden. A practical garden shed provides additional storage space for garden tools or can be used for various purposes, such as hobbies. The layout is well-designed and family-friendly. There are four bedrooms, which can be flexibly configured as children's rooms, offices, or guest rooms. Two bathrooms and a separate WC ensure maximum convenience, especially during mornings or for a busy family. The flooring, consisting of tiles, laminate, and some carpeting, creates a welcoming atmosphere in the various areas. The property was built using a hybrid construction method (prefabricated elements combined with a brick wall on the ground floor) and features gas central heating. The windows are made of wood-framed double glazing. The interior finishes are of a standard quality and are well-maintained – minor renovations are all that's needed, and you're ready to move in. The entire house offers ideal conditions for families or for combining living and working from home. A large courtyard in front of the house provides ample parking. It's possible to build a double carport here. Furthermore, the building footprint wasn't fully utilized during construction – should you desire more living space despite the existing layout, an extension is certainly feasible. We look forward to hearing from you for further information. Your VON POLL Real Estate Team in Villingen-Schwenningen

Property ID: 25060008 - 78609 Tuningen

## Details of amenities

- \* 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
  - \* gepflegter Zustand
  - \* 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)
  - \* Bezugsfrei voraussichtlich ab Oktober 2025
- Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch das Haus, für einen weiteren ersten Eindruck.

**Property ID: 25060008 - 78609 Tuningen**

## All about the location

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 Dürrheim 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.

**Property ID: 25060008 - 78609 Tuningen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 131.63 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25060008 - 78609 Tuningen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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