

Niedereschach / Kappel

Einfamilienhaus in Niedereschach-Kappel | 1.172 m² Grundstück | ca. 120 m² WF | Gestaltungspotenzial

Property ID: 26060010

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 265.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.172 m²

Property ID: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel

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

Property ID: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel

At a glance

Property ID	26060010
Living Space	ca. 120 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1952
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	265.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

Property ID: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	04.08.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	381.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1952

Property ID: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel

The property



Property ID: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel

The property



Property ID: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel

The property



Property ID: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel

The property



Property ID: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel

The property



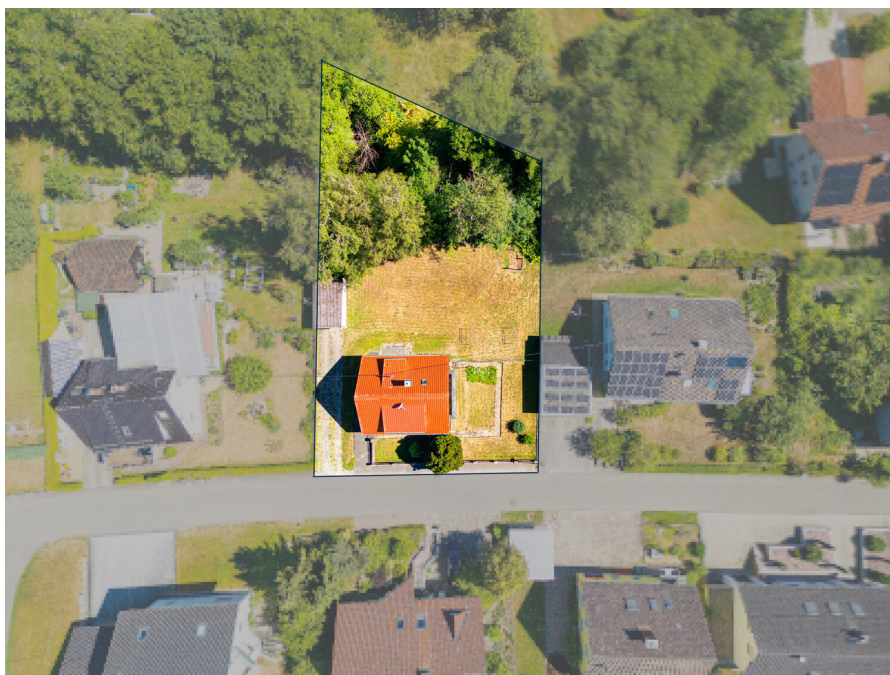
Property ID: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel

The property



Property ID: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel

The property



Property ID: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel

A first impression

Dieses Einfamilienhaus in Niedereschach-Kappel bietet mit ca. 120 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 1.172 m² eine interessante Grundlage für Käufer, die ein klassisches Wohnhaus mit viel Platz im Außenbereich suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Das im Jahr 1952 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus erstreckt sich über Erdgeschoss und ausgebauten Obergeschoss und ist vollständig unterkellert. Eine separate, ebenfalls massiv errichtete PKW-Garage ergänzt das Angebot.

Bereits von außen zeigt sich der klassische Charakter des Hauses mit Satteldach, Dachgauben und Balkon. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück, das sich weit hinter dem Gebäude erstreckt. Im hinteren Grundstücksbereich grenzt das Grundstück an einen Bach - ein kleiner Anteil der Grundstücksfläche ist als landwirtschaftliche Wasserfläche ausgewiesen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein zentraler Flurbereich, von dem aus die einzelnen Räume erschlossen werden. Neben einem Wohnzimmer steht ein weiterer Wohn- bzw. Essraum zur Verfügung. Die geräumige Wohnküche bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Tageslichtbad.

Das Obergeschoss bietet drei weitere gut nutzbare Zimmer sowie ein Badezimmer. Eines der Zimmer verfügt über die entsprechenden Voraussetzungen, um bei Bedarf auch als Küche genutzt werden zu können. Dadurch ergeben sich interessante Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte – beispielsweise für eine größere Familie, einen separaten Bereich für ältere Kinder oder Angehörige sowie für Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Die Bühne ist nicht ausgebaut und bietet zusätzliche Abstellfläche.

Das Wohnhaus befindet sich insgesamt in einem altersentsprechenden, renovierungsbedürftigen Zustand. Gerade darin liegt die Chance dieser Immobilie. Die vorhandene Gebäudesubstanz und die klassische Raumaufteilung bieten eine gute Grundlage, um das Haus Schritt für Schritt an heutige Wohnvorstellungen anzupassen.

Bereits in der Vergangenheit wurden einzelne Maßnahmen durchgeführt. Das Dach wurde im Jahr 2000 neu eingedeckt, die Fenster wurden 1990 durch Holz-Isolierglasfenster ersetzt und die Öl-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2007.

Im Obergeschoss wurden teilweise bereits Arbeiten im Bereich einer Innendämmung vorbereitet.

Das Haus ist nach Absprache bezugsfrei – Individuallösungen möglich.

Das große Grundstück, die vorhandene Garage und die vielseitige Raumaufteilung machen die Immobilie besonders für Käufer interessant, die nicht nach einem fertig modernisierten Haus suchen, sondern Wert auf Grundstück, Substanz und die Möglichkeit zur individuellen Weiterentwicklung legen.

**Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.
Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Villingen-Schwenningen**

Property ID: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel

Details of amenities

- * Einfamilienhaus
 - * Baujahr 1952
 - * Massivbauweise (Außenwände 25 cm starkes Bims-Hohlblockmauerwerk, Innenwände Backsteinmauerwerk)
 - * Grundstück 1.172 m²
 - * Holz-Isolierglasfenster (Baujahr 1990)
 - * Dach: Neueindeckung im Jahr 2000, keine Dachdämmung
 - * Öl-Zentralheizung (Baujahr 2007)
 - * zweiadrige Elektroinstallation
 - * Renovierungsbedarf insgesamt vorhanden
 - * PKW-Garage Baujahr 1968 (Massivbauweise)
 - * Die Grundstücksfläche beinhaltet einen kleinen Anteil landwirtschaftlicher Wasserfläche im Bereich des angrenzenden Bachs.
- Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch das Haus, für einen weiteren ersten Eindruck.

Property ID: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel

All about the location

Die Immobilie befindet sich in Niedereschach-Kappel in einer gewachsenen Wohnlage mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Bebauung und einem angenehm grünen Umfeld. Der rückwärtige Grundstücksbereich wird durch einen angrenzenden Bach und den vorhandenen Baumbestand geprägt und unterstreicht den naturnahen Charakter des Grundstücks.

Kappel gehört zur Gemeinde Niedereschach und bietet ein ruhiges Wohnumfeld mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und Städte. Damit eignet sich die Lage insbesondere für Käufer, die das Wohnen im Grünen schätzen und dennoch auf eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Region nicht verzichten möchten.

Niedereschach liegt im Eschachtal am Ostrand des Schwarzwalds zwischen 620 und 720 Meter Höhe zwischen der Kreisstadt Villingen-Schwenningen, der Stadt Rottweil und der Stadt Schramberg.

Property ID: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel

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 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: 26060010 - 78078 Niedereschach / Kappel

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com