

Zimmern ob Rottweil

## Casa bien mantenida en una hermosa ubicación con vistas al campo.

Número de propiedad: 25449015



PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 148 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 742 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25449015                                       |
| Superficie habitable | ca. 148 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 4.5                                            |
| Dormitorios          | 2                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1995                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 649.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada                             |

Número de propiedad: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 07.07.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 192.80 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1994                   |

Número de propiedad: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La propiedad



Número de propiedad: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La propiedad



Número de propiedad: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La propiedad



Número de propiedad: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La propiedad



Número de propiedad: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La propiedad



Número de propiedad: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La propiedad



Número de propiedad: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La propiedad



Número de propiedad: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La propiedad



Número de propiedad: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La propiedad



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)

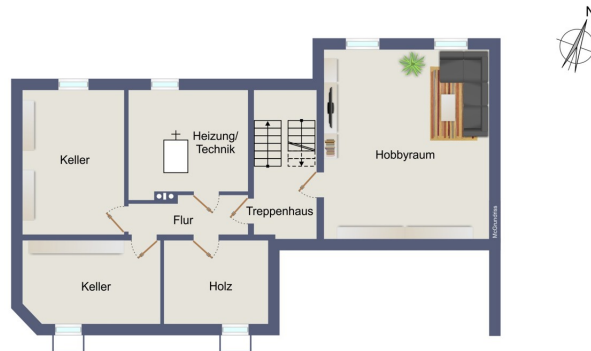
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Número de propiedad: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## Una primera impresión

En una ubicación preciosa y tranquila con impresionantes vistas, esta casa unifamiliar independiente, bien cuidada, le espera en una parcela soleada. Construida con sólidos métodos de construcción, su nuevo hogar ofrece un amplio espacio habitable. La propiedad presume de una parcela soleada y rodeada de naturaleza en un maravilloso vecindario. Es el hogar ideal para quienes buscan un estilo de vida tranquilo rodeados de naturaleza. La luminosa y abierta planta baja es la sala de estar central y, por lo tanto, el corazón de la casa. Aquí encontrará el espacioso comedor de planta abierta en el invernadero y una cocina con despensa contigua. Desde aquí, se accede a la terraza y al jardín. Una estufa de azulejos proporciona una cálida calidez. El amplio salón se integra a la perfección con otro invernadero, que también da acceso a la terraza y al jardín. Un aseo de invitados y un lavadero completan esta planta. La planta superior alberga el dormitorio principal con vestidor, galería, un baño con bañera, ducha, lavabo e inodoro. También hay otra habitación con su propio baño con ducha y aseo, y una galería acristalada. El sótano alberga una amplia sala de ocio de aproximadamente 42 metros cuadrados, dos trasteros, una leñera y el equipo técnico del edificio. La parcela llana ofrece amplio espacio para la jardinería personalizada e invita a relajarse al aire libre. También dispone de una espaciosa caseta de jardín, varias plazas de aparcamiento exterior y un garaje doble con acceso directo a la casa. En resumen, esta casa, en perfecto estado, le ofrece la oportunidad de hacer realidad la casa de sus sueños y crear un espacio habitable confortable. Su excelente estado y su atractiva ubicación la convierten en una compra realmente atractiva. Actualmente está ocupada por sus propietarios y se puede alquilar bajo acuerdo. ¿Le gustaría conocer sus propias ideas e impresiones sobre esta casa? ¡Concierte una visita personal ahora!

Número de propiedad: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## Todo sobre la ubicación

Das Haus liegt am Rand eines gewachsenen Wohngebiets mit Blick ins Grün in der Gemeinde Zimmern ob Rottweil.

Die Gemeinde Zimmern o. R. liegt 663 m ü. NN und hat mit ihren drei Ortsteilen Horgen, Flözlingen und Stetten insgesamt ca. 6370 Einwohner. Die Gemeinde liegt idyllisch unmittelbar an der Stadtgrenze zu der großen Kreisstadt Rottweil, mitten in einer landschaftlich reizvollen Umgebung, die zum Erholen, Radfahren und Wandern einlädt.

Zimmern o. R. bietet ein vielfältiges Angebot an Betreuungsplätzen für Kinder von 0 bis 6 Jahren außerdem gibt es eine Grund- und Werkrealschule. Ein vielfältiges Angebot an weiterführenden Schulen befindet sich am Schulzentrum mit allen Bildungseinrichtungen in Rottweil.

Eine Vielzahl an Vereinen bereichern das gemeinschaftliche Leben und laden zum Miteinander ein.

Die wichtigen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf wie Bäcker, Metzger, Discounter, Apotheke und verschiedene Ärzte finden Sie direkt vor Ort und sind in wenigen Minuten zu erreichen.

In Zimmern o. R gibt es ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungsbetrieben und das ortsansässige Gewerbe unter anderem im interkommunalen Gewerbegebiet INKOM bietet qualifizierten Arbeitskräften stets gute Beschäftigungsmöglichkeiten.

Die Autobahnauffahrt A81 in Richtung Stuttgart-Singen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Stuttgart erreichen Sie in etwa 97 km und ähnlich weit fahren Sie in Richtung Süden an den Bodensee. In den schönen Schwarzwald gelangen Sie nach etwa 15 km. In Rottweil befindet sich der Bahnhof mit guten Verbindungen zu Nah- und Fernzielen.

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter: [www.zimmern-or.de](http://www.zimmern-or.de)

Número de propiedad: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 192.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
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.

Número de propiedad: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Oliver Rebholz

---

Jägerhofstraße 1, 78532 Tuttlingen

Tel.: +49 7461 - 91 45 740

E-Mail: [tuttlingen@von-poll.com](mailto:tuttlingen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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