

Tuttlingen

# Luminoso, céntrico y familiar: vivir en una buena ubicación.

Número de propiedad: 25449006



PRECIO DE COMPRA: 515.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 227,49 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 741 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25449006 - 78532 Tuttlingen

- 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: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25449006
Superficie habitable	ca. 227,49 m <sup>2</sup>
Habitaciones	9.5
Baños	2
Año de construcción	1933

Precio de compra	515.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	23.01.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	258.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1933



Número de propiedad: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## 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)

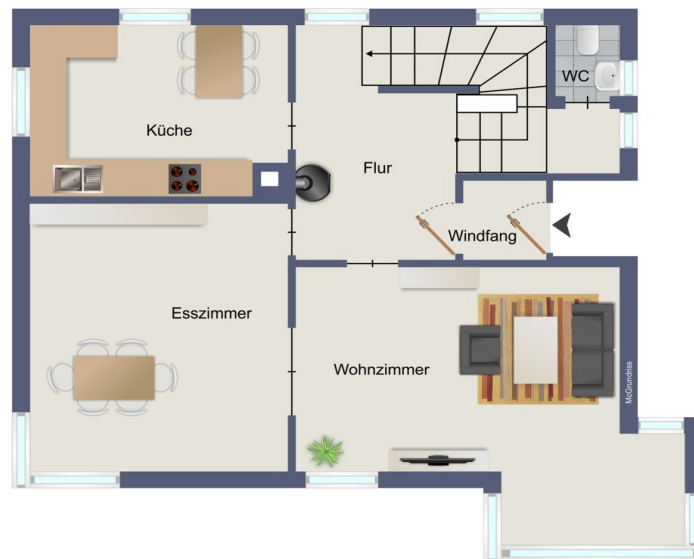
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

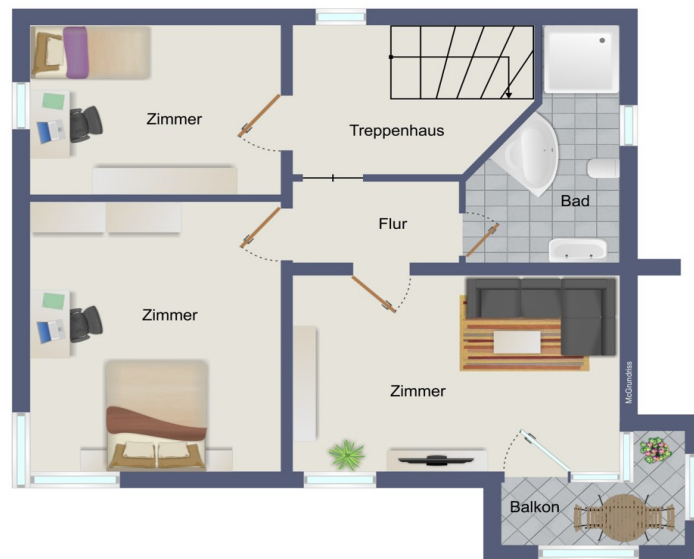
Número de propiedad: 25449006 - 78532 Tuttlingen

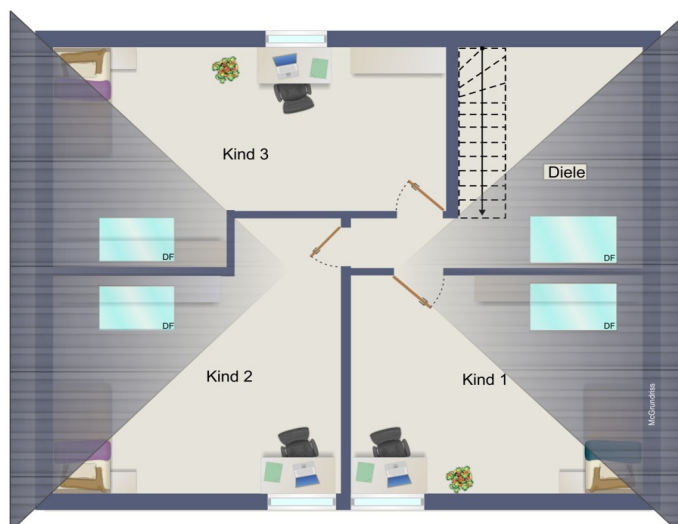
## Planos de planta











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: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## Una primera impresión

Esta encantadora casa unifamiliar independiente se encuentra en una zona residencial tranquila y privilegiada, cerca del complejo escolar de Tuttlingen. Construida en 1933 con sólidos métodos de construcción, la casa se ha modernizado continuamente. Ofrece aproximadamente 227 metros cuadrados de espacio habitable en una parcela soleada con orientación sur, lo que proporciona un amplio espacio y un ambiente ideal para familias. La zona de estar central, de diseño cuidado, se encuentra en la planta baja e incluye un salón-comedor con suelo de parquet, una cocina con comedor y un aseo, creando un ambiente acogedor. En esta planta también hay una estufa de leña. La primera planta consta de tres dormitorios, uno de ellos con acceso directo al balcón orientado al sur, y un baño con bañera esquinera, ducha, lavabo doble y aseo. El ático se amplió en 2014 con buhardillas y ahora alberga tres luminosos dormitorios. La planta del jardín incluye dos dormitorios más con acceso al jardín orientado al sur, un aseo con ducha, el equipamiento técnico del edificio y un sótano abovedado. El soleado jardín con terraza cubierta y patio ofrece amplio espacio para personalizar la casa e invita a relajarse al aire libre, complementando a la perfección esta atractiva propiedad. La casa ofrece diversas posibilidades en una ubicación privilegiada, lo que la convierte en una oportunidad excepcional. La casa está vacía y disponible para ocupación inmediata previa solicitud. ¿Le gustaría conocerla personalmente? ¡Le invitamos cordialmente a una visita personal y estaremos encantados de proporcionarle más información!

Número de propiedad: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## Todo sobre la ubicación

Tuttlingen, eine Stadt im Süden Baden-Württembergs, ist eine große Kreisstadt mit ca. 36.000 Einwohnern und unterliegt dem Regierungsbezirk Freiburg. Tuttlingen liegt am Fuße des Schwarzwaldes. Die schöne Donau fließt mitten durch die Stadt und bietet viele Erholungsmöglichkeiten. Das bei Wanderern und Radfahrern so beliebte Donautal mit den zauberhaften Orten Beuron mit seinem berühmten Kloster, Sigmaringen mit seinem Hohenzollernschloss, Fridingen, Möhringen und Immendingen mit den alten Fasnets-Traditionen, die Donauversickerung, das bezaubernde Hegau mit seinen Vulkanfelsen wie z.B. dem Hohentwiel und nicht zuletzt die herrliche und noch intakte Natur, die Tuttlingen umgibt, machen die Stadt zu einem attraktiven Standort.

Sechs Grundschulen, verschiedene Gymnasien, zwei Realschulen, der Hochschulcampus - eine Außenstelle der Hochschule Furtwangen, das Tuttlinger Hallenbad (Tuwass) mit Thermalbecken im Innen- und Außenbereich und großer Saunalandschaft, das Freibad, verschiedene Sportvereine und Sportmöglichkeiten, wunderschöne Golfplätze in der Nähe, eine städtische Galerie, eine Festhalle mit attraktiven Veranstaltungen, der Honberg-Sommer mit vielen bekannten Künstlern jedes Jahr, das bekannte Southside-Festival u.v.m. bieten den Tuttlinger Bürgern und Besuchern Lebensqualität und Abwechslung.

Die zentrale geographische Lage zu Großstädten wie Stuttgart und Zürich (ca. 100 - 120 km), Städten wie Freiburg und Ulm, der nahe gelegene beliebte Bodensee (ca. 40 km), das Vorarlberg mit seinen Wintersportmöglichkeiten, die nahe gelegene Schweiz, der herrliche Schwarzwald und die saubere Luft in und um Tuttlingen herum, macht die Stadt so beliebt. Zugverbindungen wie die Gäubahn (Intercity-Zug), die im Zwei-Stunden-Takt zwischen Stuttgart und Zürich in Tuttlingen Halt macht, sowie der Regionalexpress, Interregio-Express und der Ringzug, bieten ein gut ausgebautes Schienennetz. Autobahnanschluss in Tübingen ist in ca. 15 Minuten erreichbar.

In Tuttlingen haben über 1900 Unternehmen ihren Sitz- vom Ein-Mann-Betrieb bis zum multinationalen Unternehmen. Durch die Vielzahl von führenden Chirurgiebetrieben in und um Tuttlingen, versteht sich die Stadt als „Weltzentrum der Medizintechnik“. Wichtige Arbeitgeber sind weiterhin der Maschinenbau und das Bauhandwerk. Tuttlingen bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur.

Número de propiedad: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 258.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)