

Trossingen

# Tu lugar para sentirte bien

Número de propiedad: 25449020



PRECIO DE COMPRA: 329.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 96 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 225 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25449020 - 78647 Trossingen

- 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: 25449020 - 78647 Trossingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25449020
Superficie habitable	ca. 96 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4.5
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1912
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	329.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Terraza, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25449020 - 78647 Trossingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Pellet
Certificado energético válido hasta	10.10.2034
Fuente de energía	Pellets

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	186.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1912

Número de propiedad: 25449020 - 78647 Trossingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25449020 - 78647 Trossingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25449020 - 78647 Trossingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25449020 - 78647 Trossingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25449020 - 78647 Trossingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25449020 - 78647 Trossingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25449020 - 78647 Trossingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25449020 - 78647 Trossingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25449020 - 78647 Trossingen

## 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: 25449020 - 78647 Trossingen

## 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: 25449020 - 78647 Trossingen

## Una primera impresión

Esta encantadora casa unifamiliar combina el carácter de principios de siglo con comodidades contemporáneas. Con aproximadamente 100 m² de espacio habitable, esta casa, cuidadosamente modernizada, es ideal para parejas, familias pequeñas o personas solteras que buscan comodidad, estilo y calidad de vida en una zona residencial consolidada. El acogedor salón-comedor con estufa de leña, junto con el invernadero contiguo y acceso a la terraza, constituye el corazón de la casa, creando un ambiente luminoso y abierto. La cocina americana equipada con electrodomésticos modernos y una distribución práctica ofrece el entorno perfecto para cocinar y recibir invitados. En la planta superior, encontrará dos dormitorios que ofrecen privacidad y relajación. Esta planta también cuenta con un trastero con potencial para reformar. Dos modernos baños —uno en la planta baja con bañera, lavabo, inodoro y conexión para lavadora, y otro en la planta superior con ducha, lavabo e inodoro— se adaptan perfectamente a las necesidades de familias o invitados. La casa cuenta con un sótano parcial, que proporciona espacio de almacenamiento adicional. El garaje ofrece un práctico espacio de almacenamiento y alberga el sistema de calefacción de pellets y el silo de pellets. También dispone de un almacén exterior, que puede utilizar para herramientas de jardín o como leñero. La altura del techo en la planta baja es de aproximadamente 2 metros en algunos puntos, lo que confiere a las estancias, con vigas vistas y ventanas abatibles, un ambiente especialmente acogedor. Esta encantadora propiedad es ideal para quienes buscan un hogar cómodo con carácter y comodidades modernas, sin necesidad de mantenimiento. La casa se puede adquirir parcialmente amueblada por un suplemento. La casa está actualmente ocupada por sus propietarios y se puede alquilar con poca antelación, previa solicitud. ¡Compruébelo usted mismo durante una visita! ¡Concierte una cita hoy mismo!

Número de propiedad: 25449020 - 78647 Trossingen

## Todo sobre la ubicación

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)

Número de propiedad: 25449020 - 78647 Trossingen

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 25449020 - 78647 Trossingen

## 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)