

Zimmern ob Rottweil

## Maison bien entretenue dans un cadre magnifique avec vue sur la campagne.

**CODE DU BIEN: 25449015**



**PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 148 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 742 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25449015	Prix d'achat	649.000 EUR
Surface habitable	ca. 148 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4.5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine
Année de construction	1995		
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	192.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.07.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La propriété



CODE DU BIEN: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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.

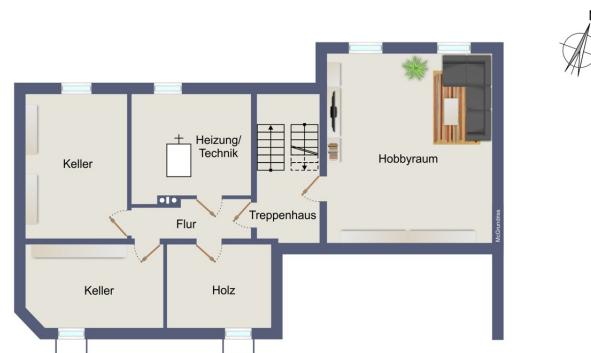
T.: 07461 - 91 45 740

Shop Rottweil - Tuttlingen | Jägerhofstraße 1 | 78532 Tuttlingen | [tuttlingen@von-poll.com](mailto:tuttlingen@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil**

## Une première impression

Dans un cadre magnifique et paisible offrant une vue imprenable, cette maison individuelle bien entretenue vous attend sur un terrain ensoleillé. Construite selon des méthodes de construction robustes, votre nouvelle maison offre un espace de vie généreux. La propriété bénéficie d'un emplacement privilégié, en pleine nature, dans un quartier agréable. C'est la maison idéale pour ceux qui recherchent une vie paisible au cœur d'une nature luxuriante. Le rez-de-chaussée, lumineux et ouvert, est la pièce de vie principale et le cœur de la maison. Vous y trouverez une salle à manger spacieuse et ouverte sur la véranda, ainsi qu'une cuisine avec cellier attenant. De là, vous accédez à la terrasse et au jardin. Un poêle en faïence diffuse une chaleur agréable. Le salon, aux dimensions généreuses, se prolonge harmonieusement dans une autre véranda, qui donne également accès à la terrasse et au jardin. Des toilettes invités et une buanderie complètent ce niveau. À l'étage, vous trouverez la suite parentale avec dressing, une mezzanine, une salle de bains avec baignoire, douche, lavabo et toilettes. Une autre chambre avec salle d'eau et toilettes privatives, ainsi qu'une loggia vitrée, complètent cet étage. Le sous-sol abrite une grande salle de loisirs d'environ 42 m<sup>2</sup>, deux pièces de rangement, un abri à bois et les locaux techniques. Le terrain plat offre un vaste espace pour des aménagements paysagers personnalisés et invite à la détente en plein air. Un abri de jardin spacieux, plusieurs places de parking extérieures et un garage double avec accès direct à la maison sont également disponibles. Dans l'ensemble, cette maison bien entretenue vous offre l'opportunité de réaliser la maison de vos rêves et de créer un espace de vie confortable. Son excellent état et son emplacement privilégié en font une acquisition très intéressante. Actuellement occupée par son propriétaire, elle peut être reprise sur rendez-vous. Vous souhaitez vous faire votre propre opinion sur cette maison ? Prenez rendez-vous pour une visite dès maintenant !

**CODE DU BIEN: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil**

## Tout sur l'emplacement

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)

**CODE DU BIEN: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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

**CODE DU BIEN: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Oliver Rebholz

---

Jägerhofstraße 1, 78532 Tuttlingen

Tel.: +49 7461 - 91 45 740

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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