

Tuttlingen

# Lumineux, central et idéal pour les familles - vivre dans un bon quartier

CODE DU BIEN: 25449006



PRIX D'ACHAT: 515.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 227,49 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 741 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25449006 - 78532 Tuttlingen

- 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: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25449006
Surface habitable	ca. 227,49 m <sup>2</sup>
Pièces	9.5
Salles de bains	2
Année de construction	1933

Prix d'achat	515.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	23.01.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	258.90 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1933



CODE DU BIEN: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La propriété



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)

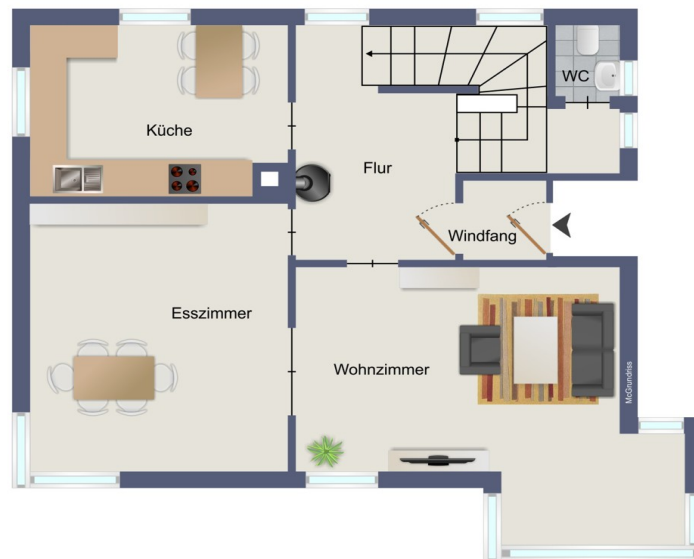
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

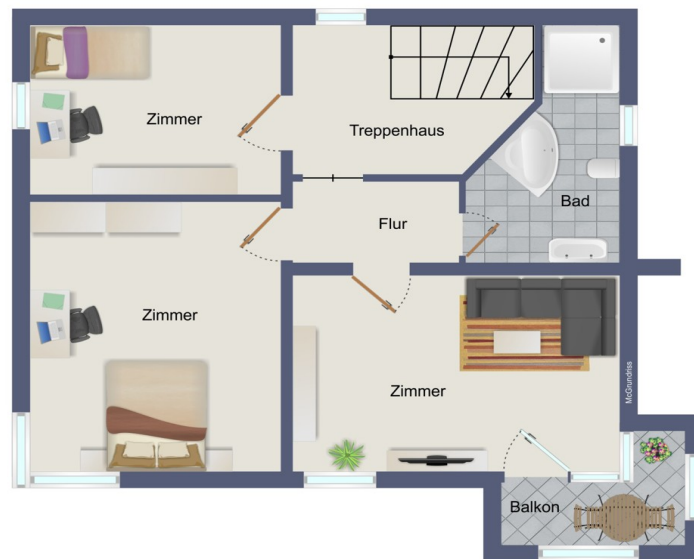
CODE DU BIEN: 25449006 - 78532 Tuttlingen

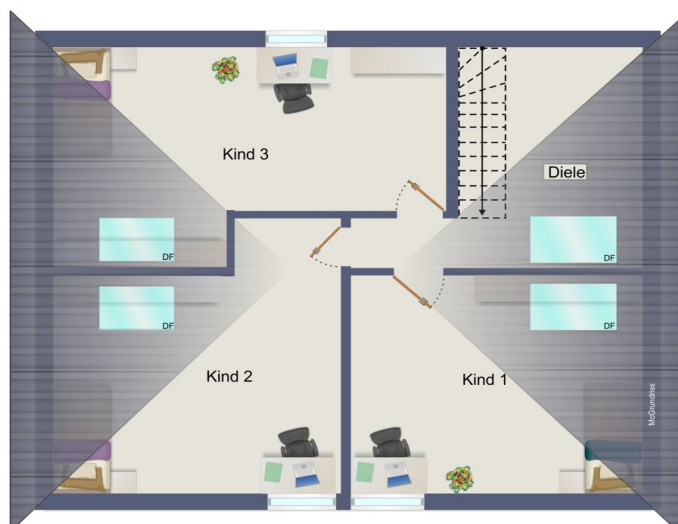
## Plans d'étage











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: 25449006 - 78532 Tuttlingen**

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle est située dans un quartier résidentiel calme et agréable, à proximité du complexe scolaire de Tuttlingen. Construite en 1933 selon des méthodes de construction robustes, elle a été modernisée au fil des ans. Offrant environ 227 mètres carrés de surface habitable sur un terrain ensoleillé exposé plein sud, elle offre un espace généreux et un cadre de vie idéal pour les familles. L'espace de vie central et bien agencé se trouve au rez-de-chaussée et comprend un séjour/salle à manger avec parquet, une cuisine avec coin repas et des toilettes, créant une atmosphère chaleureuse. Un poêle à bois est également installé à ce niveau. Le premier étage comprend trois chambres, dont une avec accès direct au balcon exposé sud, et une salle de bains avec baignoire d'angle, douche, double vasque et toilettes. Les combles ont été aménagés en 2014 avec des lucarnes et abritent désormais trois chambres lumineuses. Le rez-de-jardin comprend deux chambres supplémentaires avec accès au jardin exposé sud, une salle d'eau avec toilettes, les locaux techniques et une cave voûtée. Le jardin ensoleillé, avec sa terrasse couverte et son patio, offre un vaste espace à aménager selon vos envies et vous invite à la détente en plein air, sublimant ainsi cette charmante propriété. Située dans un quartier recherché, cette maison offre de multiples possibilités et représente une opportunité exceptionnelle. Libre immédiatement, elle est disponible sur rendez-vous. Vous souhaitez la découvrir par vous-même ? Nous vous invitons chaleureusement à une visite et serons ravis de vous fournir de plus amples informations !

**CODE DU BIEN: 25449006 - 78532 Tuttlingen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25449006 - 78532 Tuttlingen**

## 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)