

Trossingen

# Votre lieu pour vous sentir bien

CODE DU BIEN: 25449020



PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 225 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25449020 - 78647 Trossingen**

- 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: 25449020 - 78647 Trossingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25449020
Surface habitable	ca. 96 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1912
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	329.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25449020 - 78647 Trossingen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Granulé
Certification énergétique valable jusqu'au	10.10.2034
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	186.30 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1912

CODE DU BIEN: 25449020 - 78647 Trossingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25449020 - 78647 Trossingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25449020 - 78647 Trossingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25449020 - 78647 Trossingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25449020 - 78647 Trossingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25449020 - 78647 Trossingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25449020 - 78647 Trossingen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25449020 - 78647 Trossingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25449020 - 78647 Trossingen

## 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**

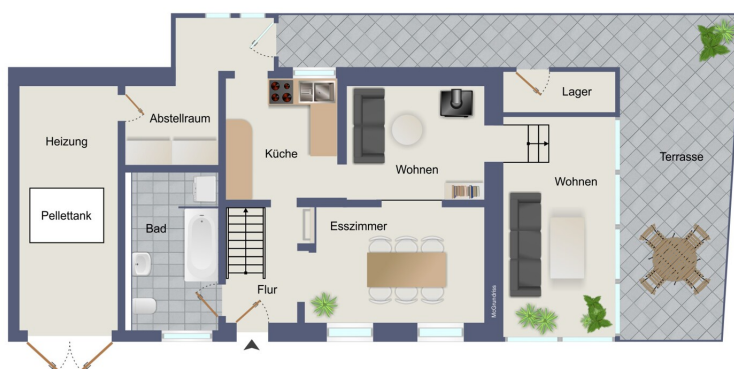
Shop Rottweil - Tuttlingen | Jägerhofstraße 1 | 78532 Tuttlingen | [tuttlingen@von-poll.com](mailto:tuttlingen@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 25449020 - 78647 Trossingen

## 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: 25449020 - 78647 Trossingen**

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle allie le charme du début du XXe siècle au confort moderne. Offrant environ 100 m<sup>2</sup> de surface habitable, cette maison rénovée avec soin est idéale pour les couples, les petites familles ou les personnes seules recherchant confort, style et qualité de vie dans un quartier résidentiel établi. Le séjour/salle à manger chaleureux, agrémenté d'un poêle à bois, s'ouvre sur une véranda attenante et donne accès à la terrasse, créant ainsi le cœur de la maison et une atmosphère lumineuse et aérée. La cuisine américaine équipée d'appareils modernes et à l'agencement pratique offre un cadre idéal pour cuisiner et recevoir. À l'étage, deux chambres offrent intimité et détente. Ce niveau comprend également un débarras aménageable. Deux salles de bains modernes – l'une au rez-de-chaussée avec baignoire, lavabo, WC et raccordement pour lave-linge, et l'autre à l'étage avec douche, lavabo et WC – peuvent être parfaitement adaptées aux besoins des familles ou des invités. La maison dispose d'un sous-sol partiel offrant un espace de rangement supplémentaire. Le garage offre un espace de rangement pratique et abrite le système de chauffage aux granulés et le silo à granulés. Un espace de rangement extérieur, idéal pour les outils de jardin ou le bois de chauffage, est également à votre disposition. La hauteur sous plafond au rez-de-chaussée atteint environ 2 mètres par endroits, conférant aux pièces, avec leurs poutres apparentes et leurs fenêtres à guillotine, une atmosphère particulièrement chaleureuse. Cette charmante propriété est idéale pour quiconque recherche une maison confortable et pleine de cachet, dotée de tout le confort moderne et ne nécessitant aucun travaux. La maison peut être achetée partiellement meublée moyennant un supplément. Actuellement occupée par son propriétaire, elle est disponible rapidement sur rendez-vous. Venez la découvrir par vous-même ! Prenez rendez-vous dès aujourd'hui !

**CODE DU BIEN: 25449020 - 78647 Trossingen**

## Tout sur l'emplacement

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)

**CODE DU BIEN: 25449020 - 78647 Trossingen**

## Plus d'informations

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.



**CODE DU BIEN: 25449020 - 78647 Trossingen**

## 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)