

Rottenburg am Neckar / Hailfingen

Helle, moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Loggia und Garage – Ihr neues Zuhause in Hailfingen

CODE DU BIEN: 26349076

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 289.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80,17 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26349076
Surface habitable	ca. 80,17 m ²
Type de toiture	à deux versants
Etage	1
Pièces	3
Salles de bains	1
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	289.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	13.06.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	123.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen

Une première impression

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Rottenburg/Hailfingen überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, den durchdachten Grundriss und die ruhige, zentrale Lage im Ortsteil Hailfingen. Das 1994 errichtete Mehrfamilienhaus steht auf einem großzügigen, begrünten Grundstück und gehört zu einem Ensemble aus zwei Häusern mit insgesamt zwölf Parteien

Die ca. 80 m² große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und wurde 2018/2019 umfassend saniert. Großformatige, moderne Fliesen und verputzte Wände prägen das Erscheinungsbild und vermitteln einen hochwertigen Gesamteindruck. Der gut geschnittene Grundriss bietet einer kleinen Familie oder einem Paar ideale Wohnbedingungen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Loggia, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Zwei weitere vollwertige Zimmer bieten helle Lichtverhältnisse und flexible Nutzungsmöglichkeiten – als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer Whirl-Eckbadewanne, einer Wellnessdusche und einem großen Waschtisch – ein Komfortniveau, das in dieser Objektklasse selten zu finden ist.

Die funktionale Küche bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum und ist mit allen Elektrogeräten einer vollwertigen Einbauküche ausgestattet. Eine Glastür zum Essbereich schafft eine offene Atmosphäre und ermöglicht Einblick beim Kochen und gemeinsamen Essen. 2022 wurden die Fronten der Küche erneuert.

Ein innenliegender Abstellraum sowie ein weiterer Abstellraum im Erdgeschoss – ergänzt durch eine gemeinschaftliche Waschküche – bieten zusätzlichen Stauraum und runden das Angebot ab. Die große, separate Garage mit direktem Zugang vom Hausflur ist ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung.

Die Wohnung wird zeitnah zur Eigennutzung frei oder kann als Kapitalanlage genutzt werden. Das aktuelle Hausgeld beträgt 333,00 € monatlich für Wohnung und Garage, davon sind 266,00 € umlagefähig; die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage liegt bei 64,98 € monatlich.

Wir freuen uns, dass wir Ihr Interesse wecken konnten und stehen Ihnen für Besichtigungen oder Rückfragen gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen

Détails des commodités

- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Großformatige, dunkelgraue Fliesen im Wohn-/Essbereich, Flur und Bad
- Vinylparkett in beiden weiteren Zimmern
- Verputzte Wände und Decken, mit Vlies unterlegt und gestrichen

Bad

- Moderne, gut erhaltene Sanitärelemente
- Whirl-/Eckbadewanne
- Geräumige Wellnessdusche
- Deckenhoch weiß gefliest, dunkle Bordüre
- Elektrische Fußbodenheizung + Handtuchheizkörper

Küche

- Moderne, gepflegte Küche mit hellen Fronten und Holzarbeitsplatte
- Großes Fenster für viel Tageslicht
- Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler
- Große Kühl-/Gefrierkombination
- Offene Regale & funktionale Arbeitsflächen

Fenster & Heizung

- Holzfenster, doppelt verglast, mit Rollos
- Öl-/Zentralheizung für Warmwasser & Heizwärme
- Elektrische Fußbodenheizung im Bad, Flur und Wohn-/Essbereich

CODE DU BIEN: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen

Tout sur l'emplacement

Rottenburg am Neckar bietet mit rund 45.700 Einwohnern eine familienfreundliche Infrastruktur, kurze Wege und eine naturnahe Umgebung. Die Stadt ist überschaubar, sicher und gut an die umliegenden Zentren angebunden. Die Ortschaft Hailfingen liegt nur etwa 9?km nordwestlich vom Rottenburger Zentrum und verbindet Stadtnähe mit ruhiger, dörflicher Wohnlage.

Hailfingen zeichnet sich durch eine herzliche Gemeinschaft, nahegelegene Spielplätze, Parks und Sportangebote aus. Schulen wie die Sophie?Scholl?Schule und die Grundschule Hailfingen sowie Kindergärten, Arztpraxen und Apotheken sind bequem zu Fuß erreichbar. Der Dorfladen Hailfingen deckt den täglichen Bedarf.

Mehrere Bushaltestellen – darunter „Hailfingen Ortsmitte“ – sorgen für eine gute ÖPNV?Anbindung. Freizeit? und Sportanlagen in der Umgebung bieten zusätzliche Möglichkeiten für aktive Erholung.

Hailfingen liegt 9?km südlich von Herrenberg und ist der nördlichste Stadtteil Rottenburgs – ideal für alle, die ein ruhiges, gut angebundenes Wohnumfeld schätzen.

CODE DU BIEN: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen

Plus d'informations

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen

Contact

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

Werner Enzmann

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen

Tel.: +49 7071 - 70 75 506

E-Mail: tuebingen@von-poll.com

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

www.von-poll.com