

Tuttlingen / Eßlingen

## Hell und familienfreundlich - Wohnen auf einer Ebene

????????? ??????????: 24449004



????? ??????: 419.000 EUR • ??????????: ca. 105 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 568 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ????????????
- ?????????? ????????????

????????? ??????????: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	24449004
???????????	ca. 105 m <sup>2</sup>
????? ????????	???????????????
	??????
???????????	4
?????????? ???	3
???????????	
???????????	1
???? ??????????????	2006
????? ??????????????	1 x ???????????? ????? ??????????????, 1 x ???????

????? ????????	419.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????????	???????
???????	?????????, ???????????????????
	???????

????????? ??????????: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????????????????	???????	118.00 kWh/m²a
???????????????	04.02.2034	???????????	D
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	
????? ????????????	???????	???????????????????	2006
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

?? ???????



???????? ?????: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

?? ???????



???????? ?????: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

?? ???????



???????? ?????: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

?? ???????



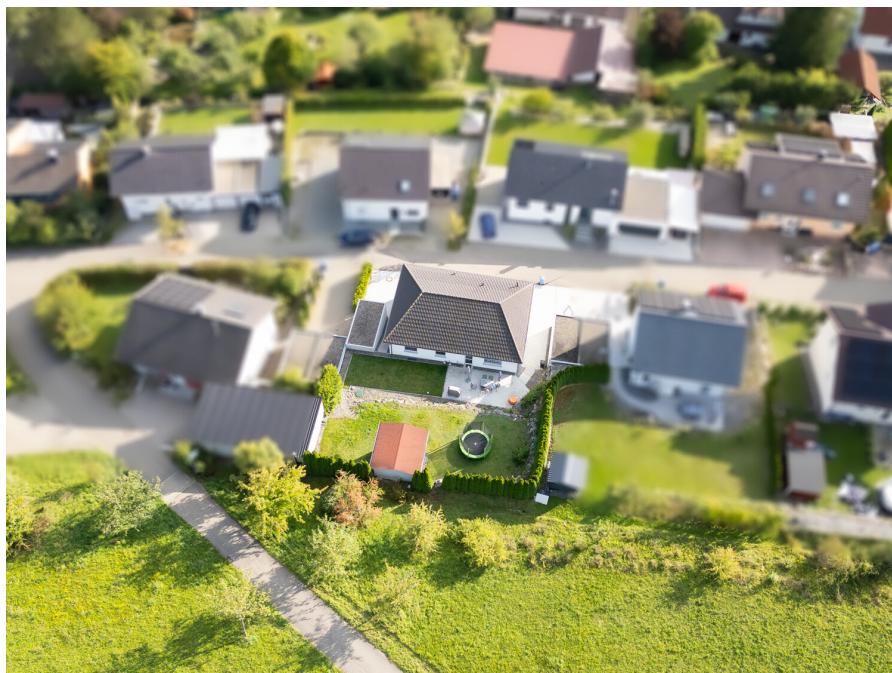
???????? ?????: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

?? ???????



???????? ?????: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

?? ??????



????????? ??????????: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

?? ????????



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)

????????? ??????????: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ??????? ?? ???????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

?????? ??????: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

## ??? ????? ????????

Dieser Bungalow in einer schönen, naturnahen Lage von Tuttlingen-Eßlingen eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien. Das Haus wurde massiv gebaut und bietet nicht nur komfortablen Wohnraum, sondern auch viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Der praktische Grundriss umfasst drei helle Zimmer sowie ein Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten – perfekt, um entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Die separate Küche mit angrenzendem Technikraum bietet zusätzlichen Komfort. Das moderne Badezimmer im Erdgeschoss rundet den Bereich ab und sorgt für eine angenehme Atmosphäre.

Im Kellergeschoss befinden sich zwei Hobbyräume, die nicht zur Wohnfläche zählen und sich ideal als Heimstudio, Werkstatt oder Gästezimmer nutzen lassen. Hinzu kommen ein Hauswirtschaftsraum und ein separater Kellerraum für weiteren Stauraum.

Zum Haus gehören ein Außenstellplatz und eine Garage, die für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgen. Eine Zisterne für die Gartenbewässerung und ein Gartenhaus für Werkzeuge oder Fahrräder bieten zusätzlichen Nutzen.

Das Haus liegt in einer familienfreundlichen Sackgasse und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Spaziergänge oder Radtouren.

Dieses Objekt bietet Potenzial zur persönlichen Gestaltung und ist aufgrund des praktischen Grundrisses und der schönen Lage eine gute Gelegenheit.

Das Haus ist derzeit vom Eigentümer bewohnt und kann nach Absprache übernommen werden.

Möchten Sie Ihre eigenen Ideen und Eindrücke zu diesem Haus sammeln? Dann vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Kennenlernertermin!

???????? ?????: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

## ??? ??? ??? ????????

Eßlingen ist einer der drei Stadtteile von Tuttlingen und liegt auf ca. 707 Metern Höhe in der reizvollen Landschaft des Krähenbachtals. Der ländlich geprägte Ort hat sich in den letzten Jahrzehnten immer mehr zu einer Wohngemeinde entwickelt. Der Ort ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Wichtige Infrastruktureinrichtungen sind der Kindergarten und die Pfarrscheuer.

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 Saunalaandschaft, 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 Tuningen 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 ausgebauten Infrastruktur.

?????? ??????: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

## ????? ??????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.2.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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

????????? ??????????: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Oliver Rebholz

---

Jägerhofstraße 1, 78532 Tuttlingen

Tel.: +49 7461 - 91 45 740

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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