

Fridingen an der Donau

Es wird Ihnen gefallen hier zu leben

???????? ??: 24449007



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

???? ??: 1.100.000 EUR • ??: ca. 300 m<sup>2</sup> • ??: 10 • ??: 720 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

?? ??? ??????

|                      |                               |                                |                                                                                       |
|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????  | 24449007                      | ????? ???????                  | 1.100.000 EUR                                                                         |
| ????????????         | ca. 300 m²                    | ??????                         | ????????????                                                                          |
| ?????? ???????       | ???????????????? ??????       | ????????????????               | ????????????????                                                                      |
| ???????????????? ??? | ?????????? ?? ??<br>????????? | ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,00 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | 10                            |                                |                                                                                       |
| ?????????            | 2                             |                                |                                                                                       |
| ????? ?????????????  | 2004                          | ????? ?????????????            | 2020                                                                                  |
| ?????? ????????????? | 2 x ???????                   | ????????????????????<br>?????? | ca. 0 m²                                                                              |
|                      |                               | ???????                        | ?????????, ??????,<br>??????, ??????,<br>????????????????<br>?????????, ??????????    |

???????? ??????????: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

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

|                                                   |                             |                                              |               |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????              | VERBRAUCH     |
| ???? ?                                            | ERDGAS_SCHWER               | ??????<br>?????????????<br>?????????????     | 51.89 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ?? | 28.07.2029                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????   | B             |
| ???? ?                                            | ?????                       | ?????????????<br>?????????????<br>?????????? |               |

???????? ?????????: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

?? ????????



???????? ??: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

?? ???????



???????? ??????????: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

?? ?????????



???????? ??: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

?? ???????



???????? ??: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

?? ???????



???????? ??????????: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

?? ?????????



???????? ??????????: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

?? ????????



???????? ?????????: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

?? ?????????



???????? ??: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

?? ???????



???????? ??: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

?? ???????



???????? ?????????: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

?? ?????????



???????? ??????????: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

?? ?????????



???????? ?????????: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

?? ????????



???????? ??: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

?? ???????



???????? ??????????: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

?? ?????????



???????? ??????????: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

?? ?????????





VON POLL  
IMMOBILIEN®

??????? ???????? : 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

?? ????????

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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



VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.



**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive  
Immobilienanalyse erhalten Sie nach  
nur wenigen Klicks.

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

???????? ?????????: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ?????????: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

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

Einziehen und wohlfühlen – dieses freistehende Einfamilienhaus erfüllt den Traum vom Wohnen auf hohem Niveau. Begonnen bei einer wohldurchdachten Konzeption über eine stilvolle Ausstattung bis hin zur besonderen Außenanlage in schöner Wohnlage, lässt das Haus keine Wünsche offen. Das Anwesen mit ca. 300m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich auf 3 Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen und vielen zumeist bodentiefen Fenstern. Hier wurden nicht nur besonders helle Räume, sondern auch eine besondere Wohnsituation geschaffen, die im Sommer um den vorgelagerten Balkon erweitert wird. Die hochwertige Küche bietet Ihnen Geräte feinsten Qualität von namhaften Markenherstellern an. Ein Highlight! Nicht nur zum Kochen, sondern durch den Zugang zum Balkon ein echter Traum. Ein Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer sowie eine Gästetoilette komplettieren diese Etage. Das Dachgeschoss bietet Ihnen drei Zimmer und ein hochwertiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch mit Doppelwaschbecken. Im Flur befinden sich praktische Einbauschränke. Das Gartengeschoss verfügt über 3,5 Zimmer mit Duschbad und punktet durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und seinen hellen Räumen. Diese Etage wird momentan von den Eigentümern genutzt, nach Einbau einer Küche wäre auch eine Nutzung als Einliegerwohnung denkbar. Das große Wohn-Esszimmer mit Kaminofen bildet hier den zentralen Wohnbereich dieser Ebene. Ein hochwertig und zweckmäßig ausgebauter Hauswirtschafts- und Technikraum mit Einbauschränken runden diese Etage ab. Die neuwertige Außenanlage ist schön angelegt und nicht einsehbar und sorgt so für die nötige Privatsphäre. Sie bietet Ihnen einen exklusiven überdachten Wohlfühlbereich mit erstklassiger Außenküche und einem großen Pool und bietet ausreichend Platz für Ihre Erholung. Hier können Sie die Ruhe genießen und entspannte Stunden verbringen. Die Doppelgarage mit Tageslicht und elektrischem Torantrieb runden dieses Angebot ab. Insgesamt handelt es sich bei dieser einmaligen Immobilie um ein erstklassiges und charmantes Einfamilienhaus mit ausreichend Platz für Ihre Familie. Die Lage und Ausstattung sind ideal für ein ruhiges und entspanntes Wohnen in Fridingen. Das Haus ist aktuell vom Eigentümer bewohnt und kann nach Absprache übernommen werden. Möchten Sie Ihre eigenen Ideen und Eindrücke zu diesem einmaligen Angebot sammeln? Dann laden wir Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung!

??????? ?????????: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

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

Umfangreiche Umbauten und Renovierungen ab 2020  
Hochwertige Einbauküche mit Natursteinplatte aus dem Jahr 2020  
Komplett Miele Einbaugeräte, Kochfeld, Tepan-Yaki-Grill, Geschirrspüler, Dampfgarer,  
Wärmeschublade, Vakuumierschublade, zwei Kühlschränke, Gefrierschrank,  
Getränkeschrank ,  
BERBEL Kopffreidunstabzughaube  
Smarthome (Kameras, Rollläden, Rauchmelder, Gasmelder, Gartenbeleuchtung etc.)  
Telenot Alarmanlage  
MOBOTIX Kamera Überwachung  
Hauswirtschaftsraum mit Schüller Contur Schranksystem  
Entkalkungsanlage  
Photovoltaikanlage 7,35 kWp  
zwei Kaminöfen im Erdgeschoss und Untergeschoss Baujahr 2022  
Außenpool 9x4m mit Gegenstromanlage, Solarabdeckung, Heizung, Beleuchtung  
Design Poolhaus aus Kebony  
CUBIC Outdoorküche (Flammkraft Gasgrill, Big Green Egg Large, Kühlschrank, Edelstahl  
Waschbecken, Keramik Arbeitsplatte und Tisch)

??????? ?????????: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

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

Die Stadt Fridingen an der Donau befindet sich im Landkreis Tuttlingen im Süden Baden-Württembergs mit ca. 3.100 Einwohnern und ist ein Paradies für Wintersportler, Wanderer und Radfahrer. Naturschutzgebiete, Aussichtspunkte, Skipisten, der historische Stadtkern sowie ein ausgeschildertes Wegenetz in der unmittelbaren Umgebung machen Fridingen zu einem attraktiven Ort für Urlauber und Bewohner. Unweit von Fridingen befinden sich die Donauversickerung. Im Sommer und Herbst versickern hier bis zu 400 Liter Wasser pro Sekunde im Kalkgestein der Alb. Es kommt im rund 16 Kilometer entfernten „Aachtopf“ wieder zum Vorschein. Das Freizeitangebot ist groß und vielseitig. Fridingen kann zahlreiche Gewerbebetriebe mit einer gesunden Struktur vorweisen. Neben zwei Großbetrieben befinden sich zudem mehrere mittelständische Betriebe aus der Chirurgie- und der Medizintechnik vor Ort. Verschiedene Handwerksbetriebe, Lebensmittelmärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Allgemeinärzte, ein Zahnarzt und ein Tierarzt runden das Dienstleistungsangebot ab. Die Stadt Fridingen verfügt über eine Grund-/und Gemeinschaftsschule, eine Volkshochschule, Kindergärten, verschiedene Vereine, ein Freibad u.v.m. bieten den Bürgern und Besuchern Lebensqualität und Abwechslung. Im Busverkehr wird Fridingen durch die „TUTicket-Linie 20“ nach Buchheim und Neuhausen sowie die „SBG-Linie 50“ nach Sigmaringen und Tuttlingen erschlossen. Die geographische Lage zu Großstädten wie Stuttgart und Zürich (ca. 110 - 130 km) und der nahe gelegene Bodensee (ca. 30 km) machen die Gemeinde so beliebt. Weitere Informationen über Fridingen an der Donau finden Sie im Internet unter: [www.fridingen.de](http://www.fridingen.de)

??????? ?????????: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.7.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 51.89 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist . Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24449007 - 78567 Fridingen an der Donau

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

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

Oliver Rebholz

---

Jägerhofstraße 1 Rottweil-Tuttlingen  
E-Mail: [tuttlingen@von-poll.com](mailto:tuttlingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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