

Rottweil / Göllsdorf

## Ein Haus- zwei Wohnungen

???????: 25449012



?????: 429.000 EUR • ??????: ca. 193 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ??????: 1.114 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

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

???????? ?????: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25449012
???????????	ca. 193 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
??????????	9
???????????	2
????? ??????????????	1961
????? ??????????????	1 x ???????

????? ????????	429.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????????	???????, ????????????????? ???????, ????????

???????? ?????: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

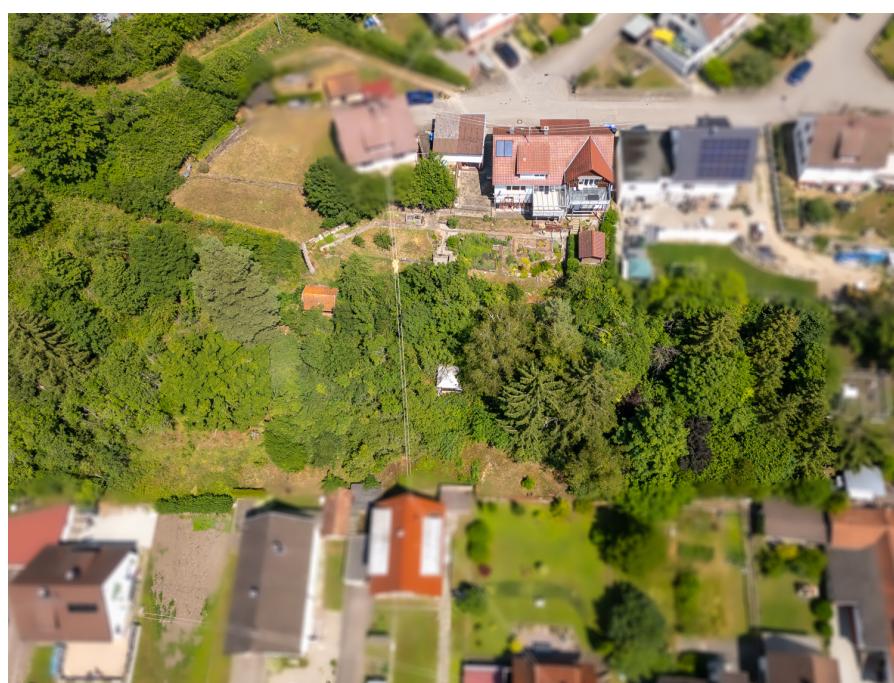
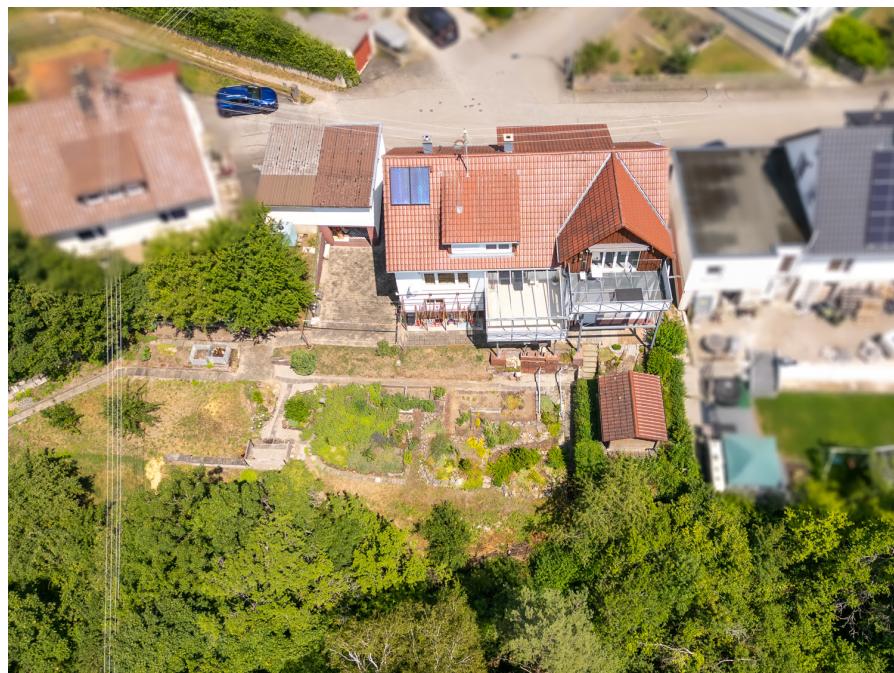
## ?????????? ???

??????????	?????????? ???
??????????	
???? ??????????	????
?????????????	12.01.2035
???????????????	
?????? ???	
???? ????????????	????

?????????????????	BEDARF
??????????	
???????? ??????	273.80 kWh/m²a
??????????	
??????????	H
??????????	
??????????	
?????????????????	1960
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

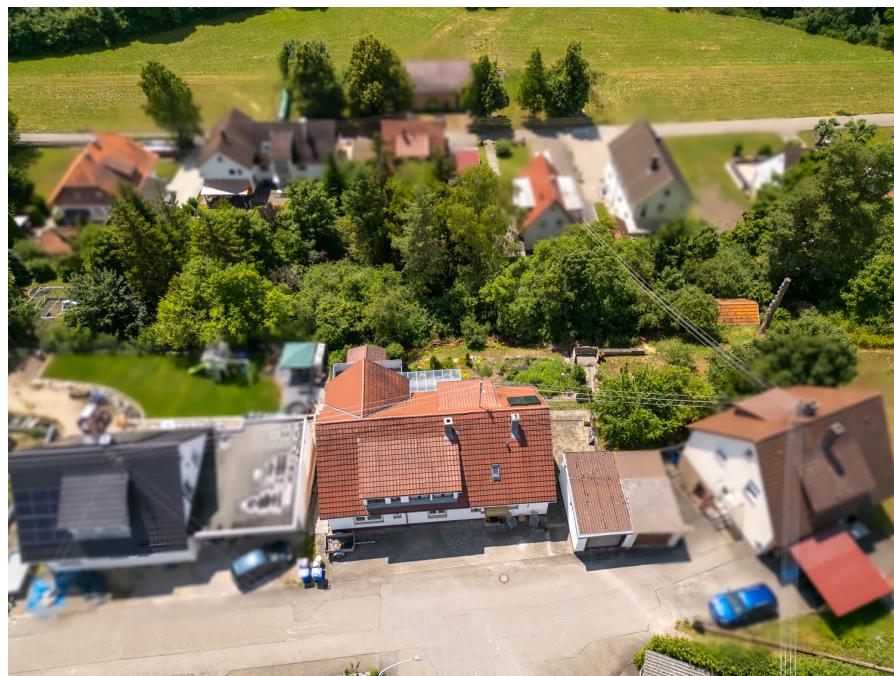
???????? ?????: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

?? ??????



???????? ?????: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

?? ??????



???????? ?????: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

?? ???????



???????? ?????: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

?? ??????



???????? ?????: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

?? ???????



???????? ?????: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

?? ???????



???????? ?????: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

?? ???????



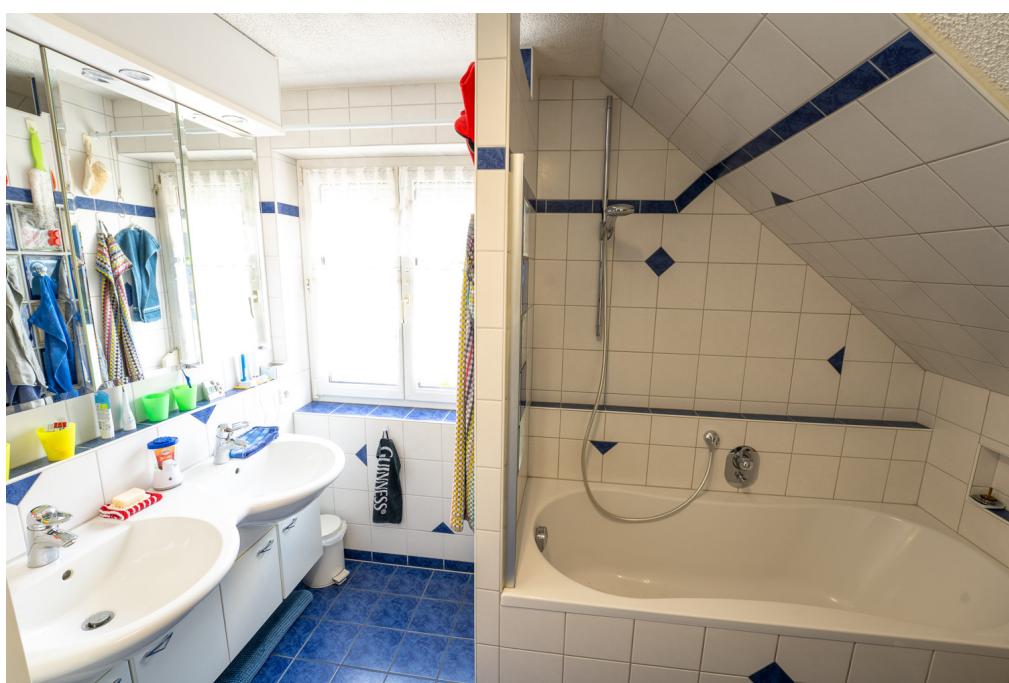
???????? ?????: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

?? ???????



???????? ?????: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

?? ???????



???????? ?????: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

?? ??????



## 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)

???????? ?????: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

???????





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

???????? ?????: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

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

In sonniger und erhöhter Aussichtslage von Rottweil-Göllsdorf erwartet Sie dieses gepflegte, freistehende Zweifamilienhaus. Ihr neues Zuhause wurde in Massivbauweise erstellt und eignet sich für zwei Generationen, zur Vermietung oder um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen.

In der ca.108 qm großen Wohnung im Erdgeschoss befinden sich ein helles Wohnzimmer mit Kaminofen und das daran angrenzende Esszimmer mit Zugang auf den großen Balkon. Diese bilden hier den zentralen Wohnbereich. Neben dem Schlafzimmer und einem weiteren Zimmer befinden sich im Erdgeschoss noch die Küche, ein Vorratsraum, das Bad mit Badewanne, Dusche und Waschbecken sowie ein Tages WC. Der Grundriss ist großzügig gestaltet und bietet Ihnen viele Möglichkeiten für eine individuelle Anordnung.

In der im Dachgeschoss beherbergten ca. 85 qm großen 5-Zimmer-Wohnung befindet sich ein schönes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, vier Zimmer und ein modernes Badezimmer mit Doppelwaschbecken und einer Badewanne, ein separates WC, sowie die Küche mit angrenzendem Vorratsraum.

Das Kellergeschoss mit mehreren Zugängen in den Garten bietet Ihnen diverse praktische Kellerräume, großteils mit Tageslicht und einen Technikraum.

Eine unterkellerte Garage und Stellplätze stehen ebenfalls zur Verfügung und bieten Ihnen Platz für Ihre Fahrzeuge.

Das großzügige Grundstück in Hanglage bietet Ihnen viel Platz für diverse Aktivitäten im Freien und gärtnerische Gestaltungsmöglichkeiten. Hier befindet sich auch noch ein Gartenhaus.

Dieses Zweifamilienhaus wurde 1961 erbaut und 1977 und 1995 erweitert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, da bereits teilweise Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten geleistet wurden. Dennoch bietet es Ihnen weiteres Potential nach eigenen Wünschen weiter zu modernisieren und somit Ihren ganz persönlichen Geschmack mit einzubringen. Die praktische Raumauflistung, der gute Allgemeinzustand, sowie die vielfältige Nutzungsmöglichkeit in guter Lage machen dieses Haus zu einer echten Kaufgelegenheit.

Insgesamt bietet Ihnen dieses Haus die Möglichkeit eigene Wohnräume zu verwirklichen und ein gemütliches Zuhause zu schaffen.

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

???????? ?????: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

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

Die Große Kreisstadt Rottweil mit ihren mehr als 25.000 Einwohnern ist ein innovatives und kulturelles Mittelzentrum in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg und liegt sehr schön eingebettet zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb. Rottweil ist Kreisstadt und zugleich größte Stadt des gleichnamigen Landkreises und die älteste Stadt Baden-Württembergs. Das Stadtbild prägt eine Vielzahl von Kirchen, Türmen, Brunnen und beeindruckenden erkergesmückten Bürgerhäusern. Kunst und Kultur bieten ein breitgefächertes Angebot. Der obere Neckar ist mit seiner Lage ausgezeichneter Ausgangspunkt für Wanderungen und Fahrradtouren. Darüber hinaus eignen sich der Neckartalweg, die Deutsche Uhrenstraße oder die Römerstraße Neckar-Alb-Aare optimal für Ausflüge. Highlights in Rottweil sind die Fasnet und die höchste Besucherplattform Deutschlands. Über 30 Bildungseinrichtungen machen Rottweil zu einem ausgezeichneten Bildungsstandort. Durch seine verkehrsgünstige Lage nahe der Autobahn A81 und die direkte Anbindung an das Schienennetz bietet Rottweil die idealen Voraussetzungen für eine Vielzahl von Unternehmen. Neben der hervorragenden Verkehrsanbindung stehen zahlreiche Industrie- und Gewerbeblächen mit guten Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung. Ob Industrie, Gewerbe, Handel oder Handwerk - der Standort Rottweil bietet attraktive Möglichkeiten in einer malerischen Umgebung.

Weitere Informationen über Rottweil finden Sie im Internet unter: [www.rottweil.de](http://www.rottweil.de)

???????? ?????: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 273.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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

???????? ?????: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

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

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

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)