

Trossingen

# Το μέρος σου για να νιώθεις καλά

Αριθμός ακινήτου: 25449020



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 329.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 96 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 225 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25449020 - 78647 Trossingen**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25449020 - 78647 Trossingen

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25449020	Τιμή αγοράς	329.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 96 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4.5	Έπιπλα	Βεράντα, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Κατάσταση του ακινήτου	2		
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1912		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 25449020 - 78647 Trossingen

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Σφαιρίδιο	Τελική ζήτηση ενέργειας	186.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	10.10.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Πέλετ	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1912

Αριθμός ακινήτου: 25449020 - 78647 Trossingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25449020 - 78647 Trossingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25449020 - 78647 Trossingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25449020 - 78647 Trossingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25449020 - 78647 Trossingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25449020 - 78647 Trossingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25449020 - 78647 Trossingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25449020 - 78647 Trossingen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25449020 - 78647 Trossingen

## Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 25449020 - 78647 Trossingen

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25449020 - 78647 Trossingen**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η γοητευτική μονοκατοικία συνδυάζει τον χαρακτήρα των αρχών του αιώνα με σύγχρονες ανέσεις. Προσφέροντας περίπου 100 τ.μ. χώρου διαβίωσης, αυτή η όμορφα εκσυγχρονισμένη κατοικία είναι ιδανική για ζευγάρια, μικρές οικογένειες ή άτομα που αναζητούν άνεση, στυλ και ποιοτική διαβίωση σε μια καθιερωμένη κατοικημένη περιοχή. Το άνετο σαλόνι/τραπεζαρία με ξυλόσομπα, μαζί με το διπλανό θερμοκήπιο και την πρόσβαση στη βεράντα, αποτελούν την καρδιά του σπιτιού, δημιουργώντας μια φωτεινή και ανοιχτή ατμόσφαιρα. Η εντοιχισμένη κουζίνα ανοιχτού τύπου με σύγχρονες συσκευές και μια πρακτική διαρρύθμιση προσφέρει το ιδανικό περιβάλλον για μαγείρεμα και ψυχαγωγία. Στον επάνω όροφο, θα βρείτε δύο υπνοδωμάτια που προσφέρουν ιδιωτικότητα και χαλάρωση. Αυτός ο όροφος διαθέτει επίσης μια αποθήκη με δυνατότητα μετατροπής. Δύο μοντέρνα μπάνια - ένα στο ισόγειο με μπανιέρα, νιπτήρα, τουαλέτα και σύνδεση πλυντηρίου ρούχων, και ένα άλλο στον επάνω όροφο με ντους, νιπτήρα και τουαλέτα - μπορούν να προσαρμοστούν τέλεια στις ανάγκες οικογενειών ή επισκεπτών. Το σπίτι διαθέτει μερικό υπόγειο, παρέχοντας επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Το γκαράζ προσφέρει πρακτική αποθήκευση και στεγάζει το σύστημα θέρμανσης pellet και το σιλό pellet. Διατίθεται επίσης ένας εξωτερικός αποθηκευτικός χώρος, τον οποίο μπορείτε να χρησιμοποιήσετε για εργαλεία κήπου ή ως αποθήκη ξυλείας. Το ύψος της οροφής στο ισόγειο είναι περίπου 2 μέτρα σε ορισμένα σημεία, δίνοντας στα δωμάτια με τις εμφανείς δοκούς και τα παράθυρα με κουφώματα μια ιδιαίτερα ζεστή αίσθηση. Αυτό το γοητευτικό ακίνητο είναι ιδανικό για όποιον αναζητά ένα άνετο σπίτι με χαρακτήρα και σύγχρονες ανέσεις, χωρίς καμία αναβολή συντήρησης. Το σπίτι μπορεί να αγοραστεί μερικώς επιπλωμένο με επιπλέον χρέωση. Το σπίτι κατοικείται προς το παρόν από τον ιδιοκτήτη και μπορεί να παραληφθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα κατόπιν συνεννόησης. Δείτε το μόνοι σας κατά τη διάρκεια μιας επίσκεψης - κλείστε ένα ραντεβού σήμερα!

**Αριθμός ακινήτου: 25449020 - 78647 Trossingen**

## Όλα για την τοποθεσία

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)

**Αριθμός ακινήτου: 25449020 - 78647 Trossingen**

## Άλλες πληροφορίες

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25449020 - 78647 Trossingen**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Oliver Rebholz

---

Jägerhofstraße 1, 78532 Tuttlingen

Tel.: +49 7461 - 91 45 740

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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