

**Tuningen**

# Οικογενειακή μονοκατοικία με μεγάλο κήπο σε μια ήσυχη κατοικημένη περιοχή του Tuningen

**Αριθμός ακινήτου: 25060008**



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 450.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 123 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 747 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25060008 - 78609 Tuningen**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25060008 - 78609 Tuningen

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25060008	Τιμή αγοράς	450.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 123 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	5.5	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Κατάσταση του ακινήτου	4		
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	2008		

Αριθμός ακινήτου: 25060008 - 78609 Tuningen

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	131.63 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	11.05.2032	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2007

Αριθμός ακινήτου: 25060008 - 78609 Tuningen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25060008 - 78609 Tuningen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25060008 - 78609 Tuningen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25060008 - 78609 Tuningen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25060008 - 78609 Tuningen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25060008 - 78609 Tuningen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25060008 - 78609 Tuningen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25060008 - 78609 Tuningen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25060008 - 78609 Tuningen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25060008 - 78609 Tuningen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25060008 - 78609 Tuningen

## Το ακίνητο



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

**Αριθμός ακινήτου: 25060008 - 78609 Tuningen**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το ελκυστικά σχεδιασμένο σπίτι, χτισμένο το 2008, είναι σε άριστη κατάσταση και προσφέρει περίπου 123 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε 5,5 δωμάτια, παρέχοντας άφθονο χώρο για μια οικογένεια. Το γαλήνιο περιβάλλον και το γενναιόδωρο οικόπεδο των 747 τ.μ. δημιουργούν ιδανικές συνθήκες για χαλάρωση σε εξωτερικούς χώρους και προσφέρουν μια ποικιλία δυνατοτήτων διαμόρφωσης τοπίου. Η καρδιά του σπιτιού είναι ο ενιαίος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας, που πλημμυρίζει ολόκληρο τον χώρο με φυσικό φως χάρη σε πολλά σημεία πρόσβασης στη βεράντα και τα μεγάλα παράθυρα. Εδώ μπορείτε να απολαύσετε μια ευχάριστη ατμόσφαιρα διαβίωσης. Από εδώ, έχετε άμεση πρόσβαση στην ευρύχωρη βεράντα και τον μεγάλο κήπο. Ένα πρακτικό υπόστεγο κήπου παρέχει επιπλέον χώρο αποθήκευσης για εργαλεία κήπου ή μπορεί να χρησιμοποιηθεί για διάφορους σκοπούς, όπως χόμπι. Η διαρρύθμιση είναι καλοσχεδιασμένη και φιλική προς την οικογένεια. Υπάρχουν τέσσερα υπνοδωμάτια, τα οποία μπορούν να διαμορφωθούν ευέλικτα ως παιδικά δωμάτια, γραφεία ή δωμάτια επισκεπτών. Δύο μπάνια και ένα ξεχωριστό WC εξασφαλίζουν μέγιστη άνεση, ειδικά τα πρωινά ή για μια πολυάσχολη οικογένεια. Το δάπεδο, που αποτελείται από πλακάκια, laminate και κάποια μοκέτα, δημιουργεί μια φιλόξενη ατμόσφαιρα στους διάφορους χώρους. Το ακίνητο κατασκευάστηκε με υβριδική μέθοδο κατασκευής (προκατασκευασμένα στοιχεία σε συνδυασμό με τοίχο από τούβλα στο ισόγειο) και διαθέτει κεντρική θέρμανση φυσικού αερίου. Τα παράθυρα είναι κατασκευασμένα από διπλά τζάμια με ξύλινο σκελετό. Τα εσωτερικά φινιρίσματα είναι στάνταρ ποιότητας και είναι καλά συντηρημένα - χρειάζονται μόνο μικρές ανακαινίσεις και είστε έτοιμοι να μετακομίσετε. Ολόκληρο το σπίτι προσφέρει ιδανικές συνθήκες για οικογένειες ή για συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας από το σπίτι. Μια μεγάλη αυλή μπροστά από το σπίτι παρέχει άφθονο χώρο στάθμευσης. Είναι δυνατή η κατασκευή διπλού στεγασμένου χώρου στάθμευσης εδώ. Επιπλέον, το αποτύπωμα του κτιρίου δεν

αξιοποιήθηκε πλήρως κατά την κατασκευή - εάν επιθυμείτε περισσότερο χώρο διαβίωσης παρά την υπάρχουσα διαρρύθμιση, μια επέκταση είναι σίγουρα εφικτή. Ανυπομονούμε να σας ακούσουμε για περισσότερες πληροφορίες. Η ομάδα ακινήτων VON POLL στο Villingen-Schwenningen.

**Αριθμός ακινήτου: 25060008 - 78609 Tuningen**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- \* Baujahr Fertigstellung 2008
- \* Mischbauweise (Fertighaus Holz + Ziegelwand EG)
- \* ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 5,5 Zimmer verteilt
- \* Gas-Zentralheizung
- \* Holz-Isolierglasfenster
- \* Bodenbeläge: Fliesen, Laminat und (teilweise) Teppich
- \* Einbauküche mit Backofen, Gas-Herd und Spülmaschine
- \* offener Wohn- und Essbereich
- \* gepflegter Zustand
- \* großes Grundstück mit 747 m<sup>2</sup> Fläche
- \* Gartenhäuschen für Stauraum oder Freizeitnutzung
- \* Platz für Fahrzeuge auf dem Hof vor dem Haus
- \* Bau eines Doppel-Carports Maße 6 x 11 Meter möglich (Regenrinnenablauf im Boden vorbereitet)
- \* Bezugsfrei voraussichtlich ab Oktober 2025

Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch das Haus, für einen weiteren ersten Eindruck.

**Αριθμός ακινήτου: 25060008 - 78609 Tuningen**

## Όλα για την τοποθεσία

Das Objekt befindet sich in Tuningen – einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage in unmittelbarer Nähe zur Natur.

Die Gemeinde Tuningen liegt verkehrsgünstig zwischen Villingen-Schwenningen und Bad Dürkheim und bietet eine gute Anbindung an die B27 sowie die A81, sodass auch Berufspendler schnell in Richtung Rottweil, Donaueschingen oder Richtung Bodensee unterwegs sind.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Die Umgebung überzeugt durch eine hohe Lebensqualität und ein gewachsenes, gepflegtes Wohnumfeld.

**Αριθμός ακινήτου: 25060008 - 78609 Tuningen**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 131.63 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25060008 - 78609 Tuningen**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Nadja Kiefer

---

Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen

Tel.: +49 7721 - 99 79 940

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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