

Rottweil / Feckenhausen

# Schönes Familiendomizil in gewachsenem Wohngebiet

*VP azonosító: 26449003*



**VÉTELÁR: 445.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 155,75 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 681 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

## Áttekintés

VP azonosító	26449003	Vételár	445.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 155,75 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	6		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1968	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	4 x Garázs	Felszereltség	Kert / közös használat

VP azonosító: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	227.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.03.2036	Energiatahatékonyági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1968

VP azonosító: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](mailto:tuttlingen@von-poll.com)

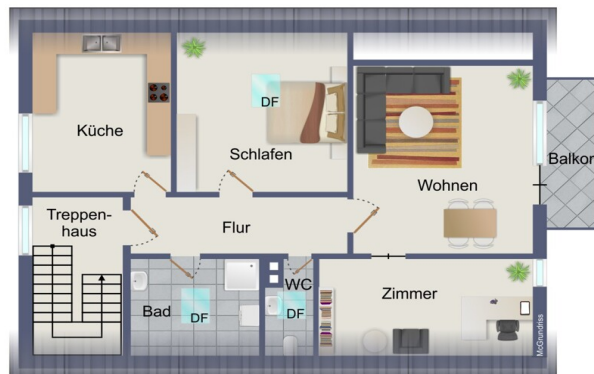
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

VP azonosító: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen**

## Az elso benyomás

In schöner und ruhiger Wohnlage erwartet Sie dieses freistehende Ein- oder Zweifamilienhaus auf einem ca. 680 qm großen und sonnigen Grundstück in einem gewachsenen Wohngebiet.

Ihr neues Domizil wurde ca. 1968 in Massivbauweise mit Keller erstellt. Es bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer, die Wert auf großzügiges Wohnen legen. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, die eine individuelle Raumgestaltung ermöglichen. Die großzügige Raumaufteilung im Erd-, und Dachgeschoss mit ca. 170 qm Wohnfläche bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Schaffung gemütlicher Wohn- und Schlafbereiche. Insgesamt stehen Ihnen dafür sechs Zimmer, zwei Bäder und zwei Küchen zur Verfügung und bietet Ihnen somit Platz für die ganze Familie.

In der Dreizimmerwohnung im Erdgeschoss befinden sich ein Esszimmer mit Zugang zur großen Dachterrasse, ein helles Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine voll ausgestattete Einbauküche mit Essplatz und eine Speisekammer. Außerdem befindet sich hier ein Badezimmer mit Dusche, WC und einem Waschbecken. Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Dreizimmerwohnung mit einem Balkon. Hier steht Ihnen ein Wohn- Esszimmer, zwei Schlafzimmer und eine weitere voll ausgestattete Einbauküche zur Verfügung. Außerdem befindet sich hier ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und ein Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC.

Im Untergeschoss des vollunterkellerten Wohnhauses ist die Haustechnik untergebracht. Hier gibt es noch einen Hobbyraum sowie eine Waschküche und zwei Kellerräume. Sollte Ihnen dieser ganze Platz nicht ausreichen, steht Ihnen zusätzlich eine Bühne für weiteren Stauraum zur Verfügung.

Der Außenbereich bietet Ihnen die Möglichkeit zur Entspannung. Sowohl der Garten mit überdachtem Freisitz, als auch der Balkon und die Dachterrasse laden zum Verweilen im Freien ein. Er erweitert den Wohnraum nach draußen und stellt so einen angenehmen Rückzugsort dar, ideal auch für Kinder zum Toben und Spielen.

Zum Haus gehören vier Garagen mit direktem Zugang ins Haus und genügend Raum für einige alltägliche Utensilien. Ein weiterer Raum steht Ihnen für Ihre Gartengeräte zur Verfügung.

Das Haus wurde in der Vergangenheit als Zweifamilienhaus als Familie genutzt und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es kann nach Absprache übernommen werden.

Überzeugen Sie sich vor Ort von diesem Haus und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

**VP azonosító: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen**

## Minden a helyszínről

Feckenhausen ist der kleinste Teilort der Stadt Rottweil idyllisch gelegen zwischen dem oberen Neckar und dem Großen Heuberg am Nordwestrand der Schwäbischen Alb. Mit seinen rund 360 Einwohnern besticht es durch seine naturnahe, ruhige Wohnlage umgeben von Waldflächen. Die historische Innenstadt von Rottweil ist nur etwa 7 Kilometer entfernt und in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Dort finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Cafés, Restaurants sowie ein attraktives kulturelles und sportliches Angebot.

Die Kinder besuchen den Kindergarten vor Ort und die nahegelegene Grundschule im Stadtteil Göllsdorf, weiterführende Schulen wie Gymnasien, Realschule, Förderschule sowie private Schulangebote sind in Rottweil zahlreich vertreten. Auch die medizinische Versorgung ist in der Kernstadt bestens gewährleistet. Verschiedene Vereine bereichern die örtliche Gemeinschaft.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen Landstraßen erreicht man schnell die B27 sowie die Autobahn A81 (Anschlussstelle Rottweil), wodurch Ziele wie Stuttgart, der Bodensee oder die Schweiz bequem erreichbar sind. Der Bahnhof Rottweil bietet zudem Anschluss an den Regional- und Fernverkehr, u. a. mit Verbindungen nach Stuttgart, Singen und Zürich.

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

erkergeschmückten 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 Gewerbeflächen mit guten Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung. Ob Industrie, Gewerbe, Handel oder Handwerk - der Standort Rottweil bietet attraktive Möglichkeiten in einer malerischen Umgebung.

**VP azonosító: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Oliver Rebholz

---

Jägerhofstraße 1, 78532 Tuttlingen

Tel.: +49 7461 - 91 45 740

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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