

Rottweil / Göllsdorf

## Egy ház - két lakás

VP azonosító: 25449012



VÉTELÁR: 393.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 209,09 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.114 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf**

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

**VP azonosító: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf**

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25449012                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 209,09 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto                |
| Szobák                | 9                         |
| Fürdoszobák           | 2                         |
| Építés éve            | 1961                      |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs                |

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 393.000 EUR                                                                        |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                      |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                            |
| Felszereltség        | Kandalló, Beépített<br>konyha, Erkély                                              |

**VP azonosító: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 12.01.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                           | 273.80 kWh/m²a          |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | H                       |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1960                    |

**VP azonosító: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf**

## Az ingatlan





VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf**

## Az ingatlan

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](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: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

## Alaprajzok





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

**VP azonosító: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, különálló, kétlakásos ház napos, magaslati helyen, panorámás kilátással várja Önt Rottweil-Göllsdorfban. Új, masszív építési módszerekkel épült otthona ideális két generáció számára, bérbeadásra, vagy az egy fedél alatti élet és munka kombinálására. A kb. 108 négyzetméteres földszinti lakásban világos nappali található fatüzelésű kályhával és egy hozzá tartozó étkező, ahonnan egy nagy erkélyre lehet kijutni. Ezek a terek alkotják a központi nappalit. A földszinten egy hálószoba és egy további szoba mellett konyha, kamra, fürdőszoba káddal, zuhanyzóval és mosdóval, valamint egy külön WC található. Az alaprajz tágas és számos lehetőséget kínál az egyedi elrendezésre. A legfelső emeleten található kb. 85 négyzetméteres, 5 szobás lakás egy gyönyörű, erkélyre kijáráttal rendelkező nappaliból, négy hálószobából, egy modern fürdőszobából dupla mosdóval és káddal, egy külön WC-ből és egy konyhából áll, amelyhez kamra is tartozik. Az alagsorban, több kerti bejáráttal, különféle praktikus tárolóhelyiségek találhatók, amelyek nagy része természetes fénnel rendelkezik, valamint egy háztartási helyiség. Egy pincésinti garázs és parkolóhelyek is rendelkezésre állnak, amelyek bőséges helyet biztosítanak járművei számára. A tágas, lejtős telek rengeteg helyet kínál különféle szabadidős tevékenységekhez és kertészkedési lehetőségekhez. Egy kerti fészer is tartozik hozzá. Ez a kétlakásos ház 1961-ben épült, majd 1977-ben és 1995-ben bővítették. Jól karbantartott állapotban van, miután már átesett néhány felújításon és korszerűsítésen. Mindazonáltal további lehetőségeket kínál a saját ízlésének és preferenciáinak megfelelő testreszabásra. A praktikus elrendezés, a jó általános állapot és a sokoldalú felhasználási lehetőségek egy kíváncsi helyen teszik ezt a házat igazán vonzó vétellé. Összességében ez a ház lehetőséget kínál álmai otthonának megvalósítására és egy kényelmes menedék megteremtésére. Szeretné személyesen is meg tapasztalni ezt a házat? Akkor foglaljon személyes megtekintési időpontot még ma!

**VP azonosító: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf**

## Minden a helyszínról

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.

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

**VP azonosító: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 273.80 kwh/(m²\*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 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.

**VP azonosító: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf**

## 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)**