

Tuningen

## Családbarát, különálló ház nagy kerttel Tuningen csendes lakóövezetében

VP azonosító: 25060008



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

VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 123 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 747 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25060008 - 78609 Tüningen**

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

**VP azonosító: 25060008 - 78609 Tüningen**

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 25060008               |
| Hasznos lakótér | ca. 123 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto             |
| Szobák          | 5.5                    |
| Hálósobák       | 4                      |
| Fürdoszobák     | 2                      |
| Építés éve      | 2008                   |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 450.000 EUR                                                                           |
| Ház                  | Családi ház                                                                           |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                         |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC,<br>Beépített konyha                                                |

**VP azonosító: 25060008 - 78609 Tüningen**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |               |
|----------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                    | Központifutés |
| Energiaforrás                                      | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáráta | 11.05.2032    |
| Energiaforrás                                      | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 131.63 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2007                       |

**VP azonosító: 25060008 - 78609 Tübingen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060008 - 78609 Tübingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060008 - 78609 Tübingen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25060008 - 78609 Tübingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25060008 - 78609 Tübingen**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25060008 - 78609 Tübingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25060008 - 78609 Tübingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25060008 - 78609 Tübingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25060008 - 78609 Tübingen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25060008 - 78609 Tübingen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25060008 - 78609 Tüningen

## Az ingatlan



**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)



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

**VP azonosító: 25060008 - 78609 Tübingen**

## Az első benyomás

Ez a vonzóan megtervezett, 2008-ban épült ház kiváló állapotban van, és körülbelül 123 m<sup>2</sup> lakóteret kínál 5,5 szobában, így bőséges helyet biztosít egy család számára. A békés környezet és a nagyméretű, 747 m<sup>2</sup>-es telek ideális feltételeket teremt a szabadterei pihenéshez, és változatos kertrendezési lehetőségeket kínál. A ház szíve a nyitott területe nappali és étkező, amely számos teraszkijáratnak és nagy ablakoknak köszönhetően természetes fénnel árasztja el az egész teret. Itt kellemes lakókörnyezetben élvezheti a kellemes hangulatot. Innen közvetlenül a tágas teraszra és a nagy kertbe juthat. A praktikus kerti fészter további tárolóhelyet biztosít a kerti szerszámoknak, vagy különféle célokra, például hobbira is használható. Az elrendezés jól megtervezett és családbarát. Négy hálószoba található, amelyek rugalmasan átalakíthatók gyerekszobává, irodává vagy vendégszobává. Két fürdőszoba és egy külön WC biztosítja a maximális kényelmet, különösen délelőtt vagy egy elfoglalt család számára. A járólapból, laminált padlóból és részben szőnyegből álló padlóburkolat barátságos légkört teremt a különböző helyiségekben. Az ingatlan hibrid építési módszerrel épült (előregyártott elemek, földszinti téglafallal kombinálva), és gázfűtéssel rendelkezik. Az ablakok fa keretes dupla üvegezések. A belső burkolatok standard minőségűek és jól karbantartottak – kisebb felújítások elegendőek, és máris beköltözhet. Az egész ház ideális feltételeket kínál családok számára, vagy az otthoni élet és munka kombinálásához. A ház előtti nagy udvar bőséges parkolási lehetőséget biztosít. Itt lehetőség van egy dupla gépkocsibeálló építésére. Ezenkívül az épület alapterületét az építkezés során nem használták ki teljesen – ha a meglévő elrendezés ellenére több lakótérre vágyik, a bővítés mindenképpen megvalósítható. Várjuk további információival. Az Ön VON POLL Ingatlancsapata Villingen-Schwenningenben.

**VP azonosító: 25060008 - 78609 Tübingen**

## Részletes felszereltség

- \* 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.

**VP azonosító: 25060008 - 78609 Tunningen**

## **Minden a helyszínról**

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

Die Gemeinde Tunningen liegt verkehrsgünstig zwischen Villingen-Schwenningen und Bad Dürrenheim 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.

**VP azonosító: 25060008 - 78609 Tübingen**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 131.63 kwh/(m²\*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 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: 25060008 - 78609 Tübingen**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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