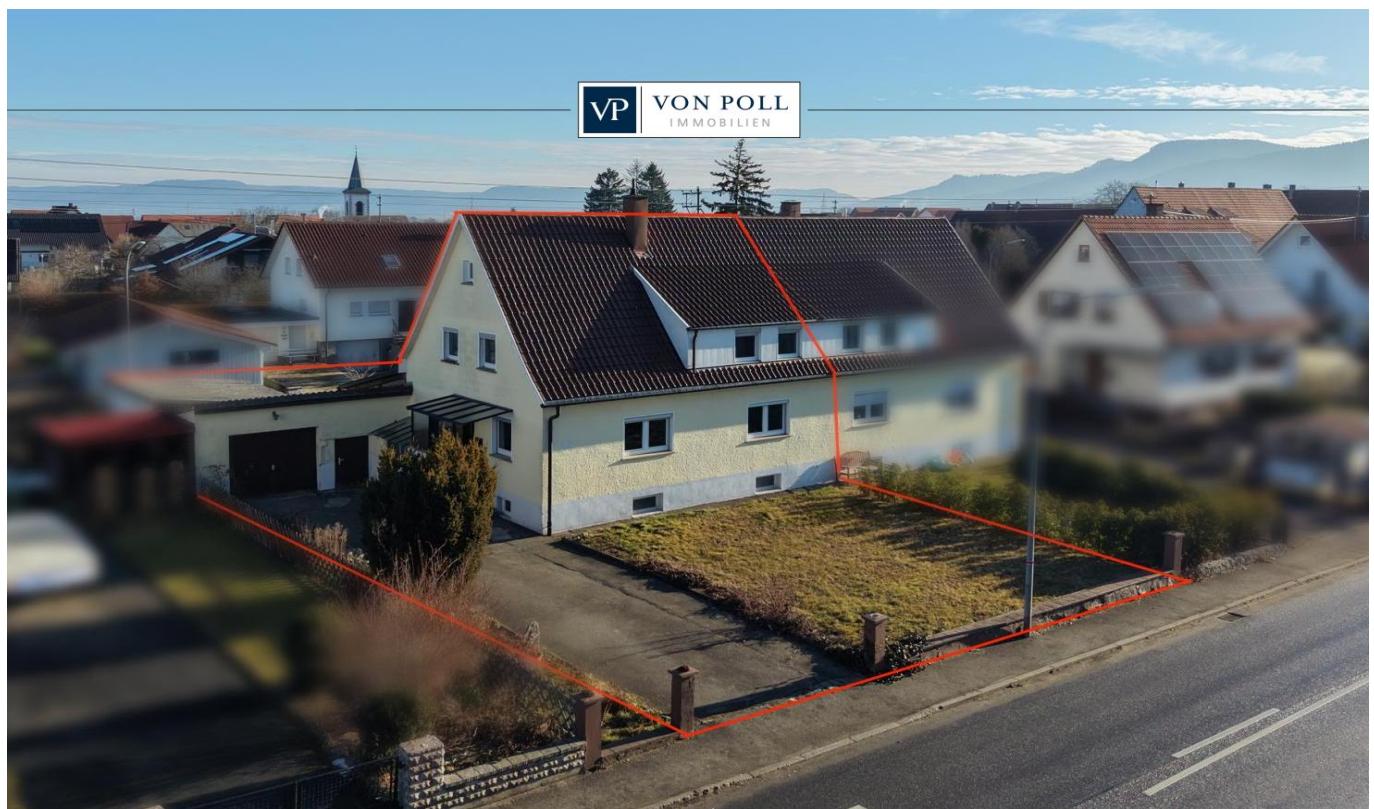


Dormettingen

## Solide Doppelhaushälfte in 72358 Dormettingen

*Codice oggetto: 26296001*



**PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 467 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26296001 - 72358 Dormettingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26296001 - 72358 Dormettingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26296001	Prezzo d'acquisto	239.000 EUR
Superficie netta	ca. 138 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1954	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 26296001 - 72358 Dormettingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	245.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.01.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 26296001 - 72358 Dormettingen

## La proprietà



### 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?

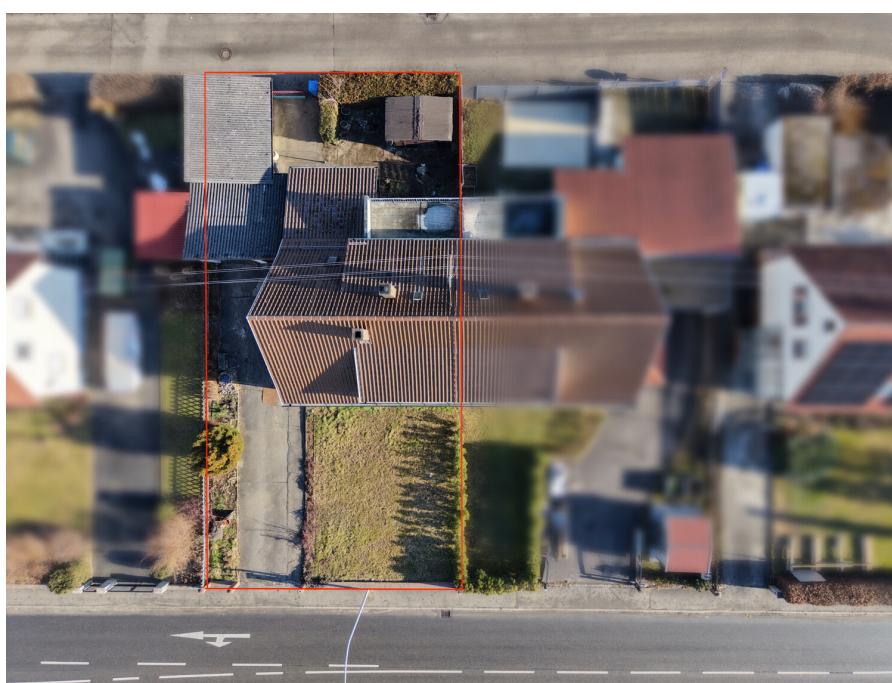
Ihre persönliche und exklusive  
Immobilienanalyse erhalten Sie nach  
nur wenigen Klicks.



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

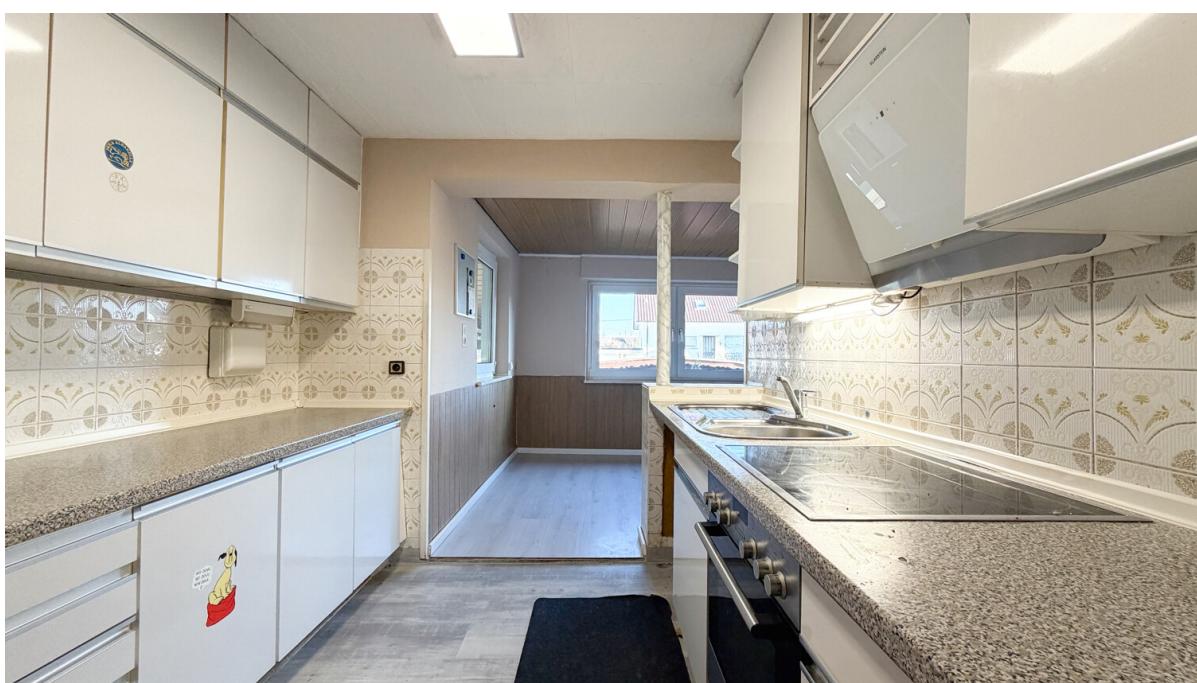
Codice oggetto: 26296001 - 72358 Dormettingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26296001 - 72358 Dormettingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26296001 - 72358 Dormettingen

## La proprietà



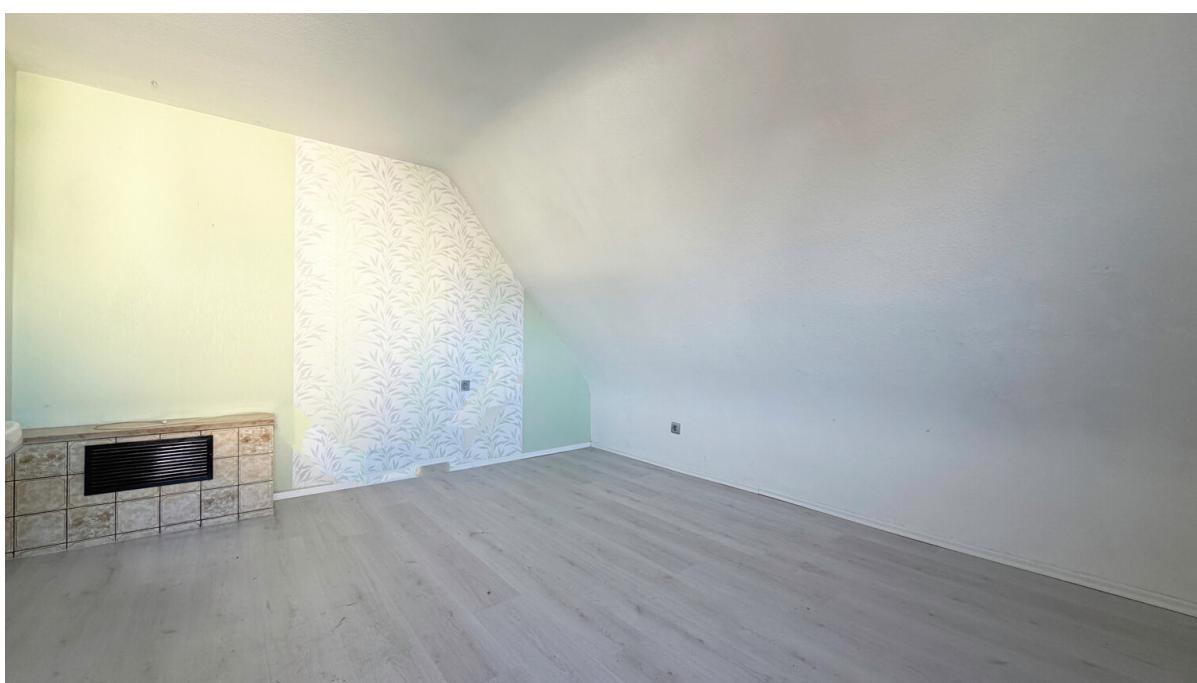
Codice oggetto: 26296001 - 72358 Dormettingen

## La proprietà



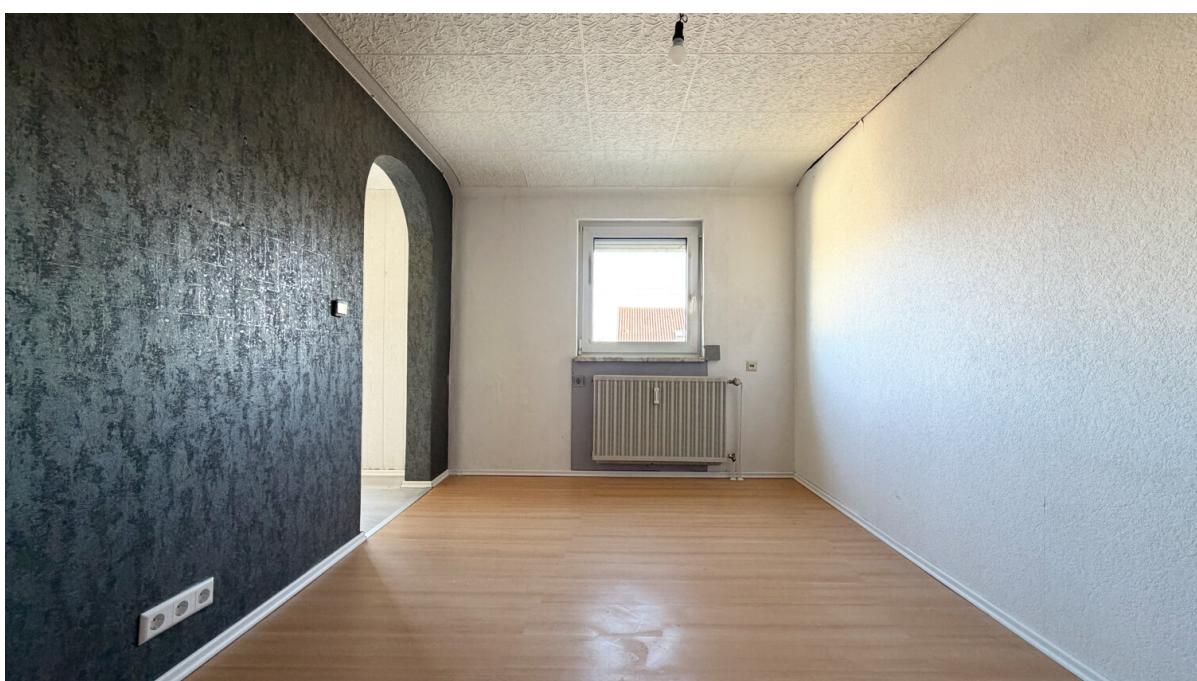
Codice oggetto: 26296001 - 72358 Dormettingen

## La proprietà



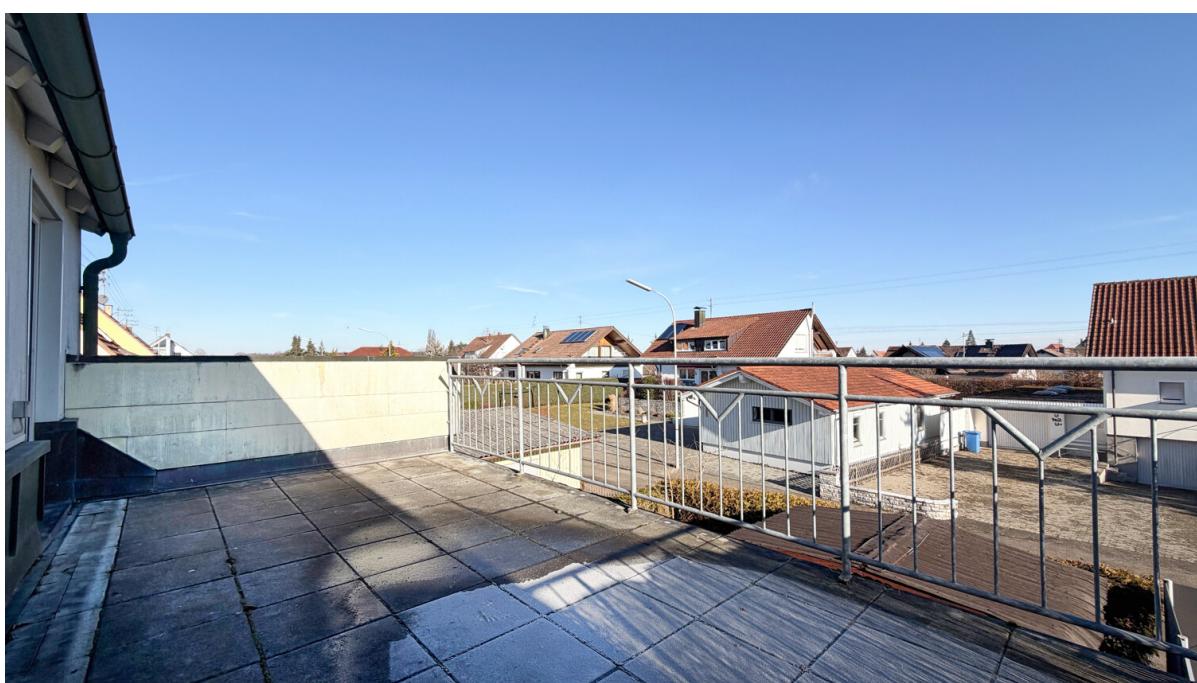
Codice oggetto: 26296001 - 72358 Dormettingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26296001 - 72358 Dormettingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26296001 - 72358 Dormettingen

## La proprietà



A collage of digital marketing images. On the left, a laptop screen shows a real estate search interface with filters and a map. In the center, a smartphone displays a blue screen with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code. On the right, a dark blue background features the Von Poll Immobilien logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." Below this, smaller text reads "Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom, the website address "www.von-poll.com/balingen" is visible.

**Codice oggetto: 26296001 - 72358 Dormettingen**

## Una prima impressione

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

Solide Doppelhaushälfte mit Wintergarten, Terrasse und Gestaltungspotenzial in 72358 Dormettingen

Willkommen in dieser Doppelhaushälfte, die Ihnen mit ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 467 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine ideale Grundlage für die Verwirklichung Ihrer persönlichen Wohnideen bietet. Das im Jahr 1954 errichtete Haus überzeugt durch seine solide Substanz und eröffnet Käufern mit Blick für Potenzial die Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 8 Zimmer, die sich auf 2 Etagen verteilen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es für Familien, Paare mit Platzbedarf, Homeoffice, Hobbträume oder Gästezimmer. Die vorhandene Raumstruktur erlaubt flexible Gestaltungskonzepte und lässt sich an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Im Erdgeschoss befinden sich 4 Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Das Dachgeschoss bietet 4 weitere Zimmer, ein separates WC und einen Balkon, der einen zusätzlichen Rückzugsort im Freien schafft.

Als Erweiterung des Wohnraums ist ein beheizter Wintergarten vorhanden, der einen schönen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich bildet und sich ideal als zusätzlicher Aufenthaltsbereich nutzen lässt. Ergänzt wird das Angebot durch eine kleine Terrasse hinter dem Haus, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der Garten bietet darüber hinaus genügend Platz für individuelle Gestaltung – ob als Spielbereich, Ziergarten oder Rückzugsort im Grünen.

Zusätzliche Nutzflächen finden sich in Form einer Bühne (Dachboden) sowie im Untergeschoss. Hier befinden sich drei Kellerräume – einer davon mit Holzlager – sowie ein Heiz- und Technikraum.

Das Haus befindet sich in einem renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand. Sie haben die Möglichkeit, Ausstattungsmerkmale, Raumkonzepte sowie

energetische Standards nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und der Immobilie neues Leben einzuhauchen. Die einfache und funktionale Grundstruktur bietet hierfür eine solide Grundlage.

Als Orientierung für den zukünftigen Eigentümer ist davon auszugehen, dass insbesondere die Elektroinstallation inklusive Leitungen und Sicherungskästen zeitgemäß angepasst werden müsste. Auch im Bereich der Garage sind kleinere Maßnahmen einzuplanen; der Garagentorantrieb ist derzeit reparatur- bzw. erneuerungsbedürftig. Darüber hinaus betreffen weitere Arbeiten vor allem die klassischen Oberflächen wie Böden, Wände und Decken.

Eine solide Doppelhaushälfte mit viel Platz, Substanz und Potenzial für individuelle Wohnideen.

**+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++**

Codice oggetto: 26296001 - 72358 Dormettingen

## Dettagli dei servizi

- Wintergarten
- Garage
- Garten, Balkon und Terrasse
- Partyraum hinter Garage

**Codice oggetto: 26296001 - 72358 Dormettingen**

## Tutto sulla posizione

Dormettingen ist eine eigenständige Gemeinde im Zollernalbkreis mit rund 1.100 Einwohnern und bietet Familien ein besonders ruhiges und naturnahes Wohnumfeld.

Im Ort selbst befindet sich ein Kindergarten, während die Grundschule im benachbarten Dotternhausen liegt. Weiterführende Schulen stehen in den nahegelegenen Städten Schömberg und Balingen zur Verfügung. Für den täglichen Bedarf gibt es eine Bäckerei mit gut sortiertem Dorfladen.

Ein besonderes Highlight ist der bekannte Schiefer Erlebnis-Park, der bequem zu Fuß erreichbar ist. Er bietet Kindern spannende Spiel- und Forschungsmöglichkeiten sowie Erholungsflächen und ein Restaurant für die ganze Familie. Auch die landschaftlich reizvolle Schwäbische Alb ist schnell erreichbar und lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Sommer wie Winter ein.

Verkehrstechnisch ist Dormettingen hervorragend angebunden. In nur zwei Minuten erreichen Sie die Bundesstraße B27, die direkt nach Balingen im Norden und Rottweil im Süden führt. Die nächsten Autobahnanschlussstellen befinden sich jeweils rund 20 Kilometer entfernt – Richtung Süden bei Rottweil und Richtung Norden bei Sulz.

**Codice oggetto: 26296001 - 72358 Dormettingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 245.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Codice oggetto: 26296001 - 72358 Dormettingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Clemens Kaleitzis

---

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen  
Tel.: +49 7433 - 30 81 210  
E-Mail: [balingen@von-poll.com](mailto:balingen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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