

Tuttlingen / Eßlingen

## Luminoso e adatto alle famiglie: soggiorno su un unico livello

**Codice oggetto: 24449004**



**PREZZO D'ACQUISTO: 419.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 568 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

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

**Codice oggetto: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>24449004</b>
Superficie netta	<b>ca. 105 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a padiglione</b>
Vani	<b>4</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>2006</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>419.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo finale di energia	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	04.02.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

## La proprietà



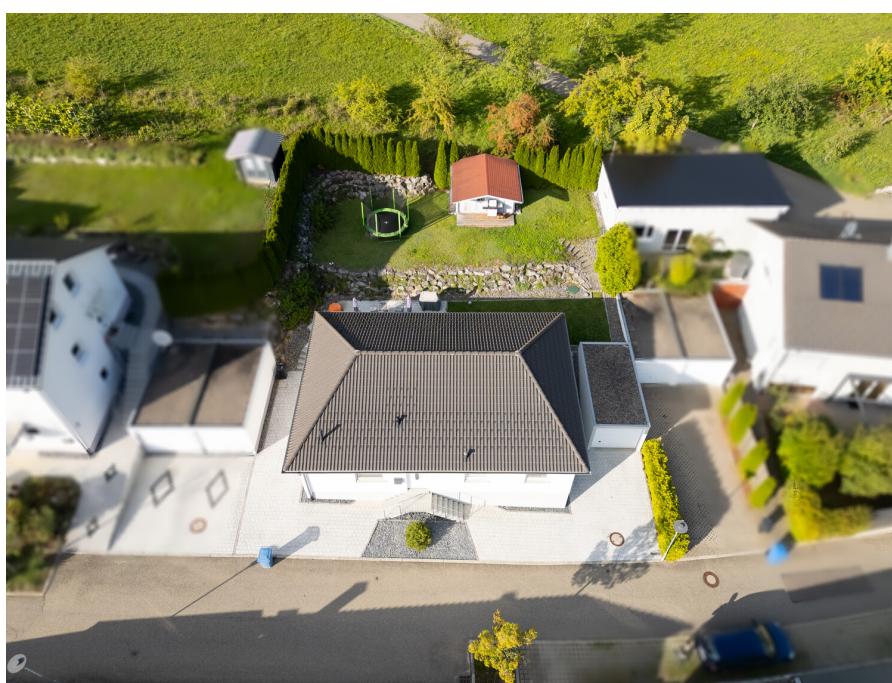
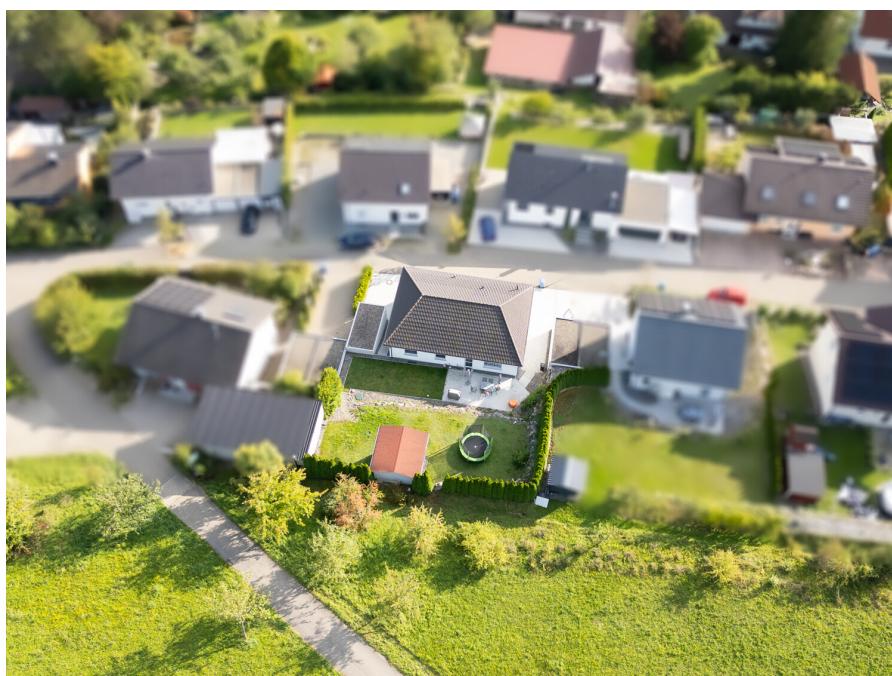
Codice oggetto: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

Codice oggetto: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen**

## Una prima impressione

Questo bungalow, situato in una splendida posizione immersa nella natura a Tuttlingen-Eßlingen, è ideale per coppie o piccole famiglie. La casa, costruita in modo solido, offre non solo uno spazio abitativo confortevole, ma anche ampio spazio per la personalizzazione. La disposizione pratica comprende tre stanze luminose e un soggiorno/sala da pranzo con accesso diretto alla terrazza e al giardino, perfetti per godersi ore di relax all'aperto. La cucina separata con lavanderia adiacente offre ulteriore comfort. Il moderno bagno al piano terra completa l'area e crea un'atmosfera piacevole. Il seminterrato ospita due sale hobby, che non sono incluse nel calcolo della superficie abitabile e sono ideali per essere utilizzate come studio, laboratorio o camera per gli ospiti. Sono inoltre presenti una lavanderia e un ripostiglio separato. La proprietà comprende un parcheggio esterno e un garage, che offrono ampio parcheggio. Una cisterna per l'irrigazione del giardino e una casetta da giardino per attrezzi o biciclette offrono ulteriori vantaggi. Situata in una strada senza uscita adatta alle famiglie, la casa offre numerose opportunità per attività all'aperto come passeggiate o gite in bicicletta. Questa proprietà offre un potenziale di personalizzazione e, grazie alla sua disposizione pratica e alla posizione attraente, rappresenta un'ottima opportunità. La casa è attualmente occupata dal proprietario e può essere presa in consegna previo accordo. Desiderate raccogliere le vostre idee e impressioni su questa casa? Fissate subito un appuntamento per una visita personalizzata!

**Codice oggetto: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen**

## Tutto sulla posizione

Eßlingen ist einer der drei Stadtteile von Tuttlingen und liegt auf ca. 707 Metern Höhe in der reizvollen Landschaft des Krähenbachtals. Der ländlich geprägte Ort hat sich in den letzten Jahrzehnten immer mehr zu einer Wohngemeinde entwickelt. Der Ort ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Wichtige Infrastruktureinrichtungen sind der Kindergarten und die Pfarrscheuer.

Tuttlingen, eine Stadt im Süden Baden-Württembergs, ist eine große Kreisstadt mit ca. 36.000 Einwohnern und unterliegt dem Regierungsbezirk Freiburg. Tuttlingen liegt am Fuße des Schwarzwaldes. Die schöne Donau fließt mitten durch die Stadt und bietet viele Erholungsmöglichkeiten. Das bei Wanderern und Radfahrern so beliebte Donautal mit den zauberhaften Orten Beuron mit seinem berühmten Kloster, Sigmaringen mit seinem Hohenzollernschloss, Fridingen, Möhringen und Immendingen mit den alten Fasnets-Traditionen, die Donauversickerung, das bezaubernde Hegau mit seinen Vulkanfelsen wie z.B. dem Hohentwiel und nicht zuletzt die herrliche und noch intakte Natur, die Tuttlingen umgibt, machen die Stadt zu einem attraktiven Standort.

Sechs Grundschulen, verschiedene Gymnasien, zwei Realschulen, der Hochschulcampus - eine Außenstelle der Hochschule Furtwangen, das Tuttlinger Hallenbad (Tuwass) mit Thermalbecken im Innen- und Außenbereich und großer Saunalaandschaft, das Freibad, verschiedene Sportvereine und Sportmöglichkeiten, wunderschöne Golfplätze in der Nähe, eine städtische Galerie, eine Festhalle mit attraktiven Veranstaltungen, der Honberg-Sommer mit vielen bekannten Künstlern jedes Jahr, das bekannte Southside-Festival u.v.m. bieten den Tuttlinger Bürgern und Besuchern Lebensqualität und Abwechslung.

Die zentrale geographische Lage zu Großstädten wie Stuttgart und Zürich (ca. 100 - 120 km), Städten wie Freiburg und Ulm, der nahe gelegene beliebte Bodensee (ca. 40 km), das Vorarlberg mit seinen Wintersportmöglichkeiten, die nahe gelegene Schweiz, der herrliche Schwarzwald und die saubere Luft in und um Tuttlingen herum, macht die Stadt so beliebt. Zugverbindungen wie die Gäubahn (Intercity-Zug), die im Zwei-Stunden-Takt zwischen Stuttgart und Zürich in Tuttlingen Halt macht, sowie der Regionalexpress, Interregio-Express und der Ringzug, bieten ein gut ausgebautes Schienennetz. Autobahnanschluss in Tuningen ist in ca. 15 Minuten erreichbar.

In Tuttlingen haben über 1900 Unternehmen ihren Sitz- vom Ein-Mann-Betrieb bis zum multinationalen Unternehmen. Durch die Vielzahl von führenden Chirurgiebetrieben in und um Tuttlingen, versteht sich die Stadt als „Weltzentrum der Medizintechnik“. Wichtige Arbeitgeber sind weiterhin der Maschinenbau und das Bauhandwerk. Tuttlingen bietet eine gut ausgebauten Infrastruktur.

**Codice oggetto: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.2.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 24449004 - 78532 Tuttlingen / Eßlingen**

## Partner di contatto

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

Oliver Rebholz

---

Jägerhofstraße 1, 78532 Tuttlingen

Tel.: +49 7461 - 91 45 740

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

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

---

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