

Zimmern ob Rottweil

## Casa ben tenuta in una splendida posizione con vista sulla campagna.

*Codice oggetto: 25449015*



PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 148 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 742 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

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

Codice oggetto: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25449015                             |
| Superficie netta    | ca. 148 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 4.5                                  |
| Camere da letto     | 2                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1995                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 649.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                          |

Codice oggetto: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 07.07.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 192.80 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1994                             |

Codice oggetto: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La proprietà



Codice oggetto: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La proprietà



Codice oggetto: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La proprietà



Codice oggetto: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La proprietà



Codice oggetto: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La proprietà



Codice oggetto: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La proprietà



Codice oggetto: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La proprietà



Codice oggetto: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La proprietà



Codice oggetto: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## La proprietà



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)

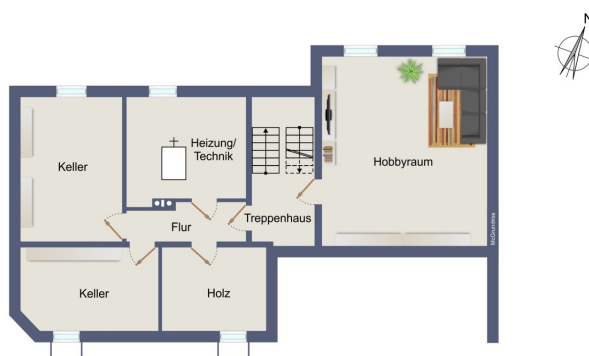
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Codice oggetto: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## 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: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## Una prima impressione

In una posizione splendida e tranquilla con vista mozzafiato, questa casa unifamiliare indipendente e ben tenuta vi aspetta su un terreno soleggiato. Costruita con solidi metodi di costruzione, la vostra nuova casa offre ampi spazi abitativi. La proprietà vanta un terreno soleggiato e immerso nel verde, in un quartiere meraviglioso. È la casa ideale per chi preferisce uno stile di vita tranquillo, circondato da una natura meravigliosa. Il piano terra, luminoso e aperto, è la zona giorno centrale e quindi il cuore della casa. Qui troverete l'ampia zona pranzo open space nella veranda e una cucina con dispensa adiacente. Da qui si accede alla terrazza e al giardino. Una stufa in maiolica garantisce un calore accogliente. L'ampia zona giorno si fonde armoniosamente con un'altra veranda, che offre anch'essa accesso alla terrazza e al giardino. Un bagno per gli ospiti e una lavanderia completano questo piano. Il piano superiore ospita la camera da letto principale con cabina armadio, una galleria, un bagno con vasca, doccia, lavabo e WC. C'è anche un'altra camera con bagno con doccia e WC e una loggia vetrata. Il seminterrato ospita un'ampia sala hobby di circa 42 metri quadrati, due ripostigli, una legnaia e gli impianti tecnici dell'edificio. Il terreno pianeggiante offre ampio spazio per personalizzazioni e invita a rilassarsi all'aperto. Sono inoltre disponibili un'ampia casetta da giardino, diversi posti auto esterni e un garage doppio con accesso diretto alla casa. Nel complesso, questa casa ben tenuta vi offre l'opportunità di realizzare la casa dei vostri sogni e di creare uno spazio abitativo confortevole. Le sue eccellenti condizioni e la posizione privilegiata rendono questa casa un acquisto davvero interessante. Attualmente è abitata dal proprietario e può essere presa in consegna previo accordo. Volete raccogliere le vostre idee e impressioni su questa casa? Allora prenotate subito un appuntamento per una visita personalizzata!

**Codice oggetto: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil**

## Tutto sulla posizione

Das Haus liegt am Rand eines gewachsenen Wohngebiets mit Blick ins Grün in der Gemeinde Zimmern ob Rottweil.

Die Gemeinde Zimmern o. R. liegt 663 m ü. NN und hat mit ihren drei Ortsteilen Horgen, Flözlingen und Stetten insgesamt ca. 6370 Einwohner. Die Gemeinde liegt idyllisch unmittelbar an der Stadtgrenze zu der großen Kreisstadt Rottweil, mitten in einer landschaftlich reizvollen Umgebung, die zum Erholen, Radfahren und Wandern einlädt.

Zimmern o. R. bietet ein vielfältiges Angebot an Betreuungsplätzen für Kinder von 0 bis 6 Jahren außerdem gibt es eine Grund- und Werkrealschule. Ein vielfältiges Angebot an weiterführenden Schulen befindet sich am Schulzentrum mit allen Bildungseinrichtungen in Rottweil.

Eine Vielzahl an Vereinen bereichern das gemeinschaftliche Leben und laden zum Miteinander ein.

Die wichtigen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf wie Bäcker, Metzger, Discounter, Apotheke und verschiedene Ärzte finden Sie direkt vor Ort und sind in wenigen Minuten zu erreichen.

In Zimmern o. R gibt es ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungsbetrieben und das ortsansässige Gewerbe unter anderem im interkommunalen Gewerbegebiet INKOM bietet qualifizierten Arbeitskräften stets gute Beschäftigungsmöglichkeiten.

Die Autobahnauffahrt A81 in Richtung Stuttgart-Singen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Stuttgart erreichen Sie in etwa 97 km und ähnlich weit fahren Sie in Richtung Süden an den Bodensee. In den schönen Schwarzwald gelangen Sie nach etwa 15 km. In Rottweil befindet sich der Bahnhof mit guten Verbindungen zu Nah- und Fernzielen.

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter: [www.zimmern-or.de](http://www.zimmern-or.de)

Codice oggetto: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 192.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Codice oggetto: 25449015 - 78658 Zimmern ob Rottweil

## 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)