

Tuttlingen

# Luminoso, centrale e adatto alle famiglie: vivere in una buona posizione

Codice oggetto: 25449006



PREZZO D'ACQUISTO: 515.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 227,49 m<sup>2</sup> • VANI: 9.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 741 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25449006 - 78532 Tuttlingen

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

Codice oggetto: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25449006
Superficie netta	ca. 227,49 m <sup>2</sup>
Vani	9.5
Bagni	2
Anno di costruzione	1933

Prezzo d'acquisto	515.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	23.01.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	258.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1933



Codice oggetto: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## 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

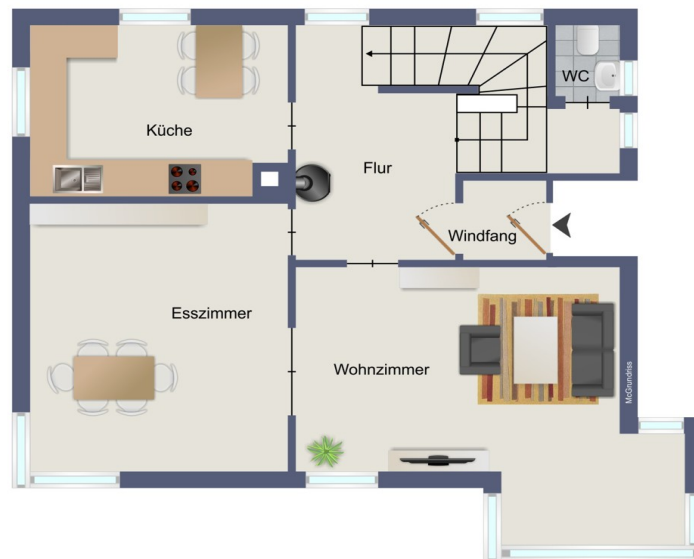
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

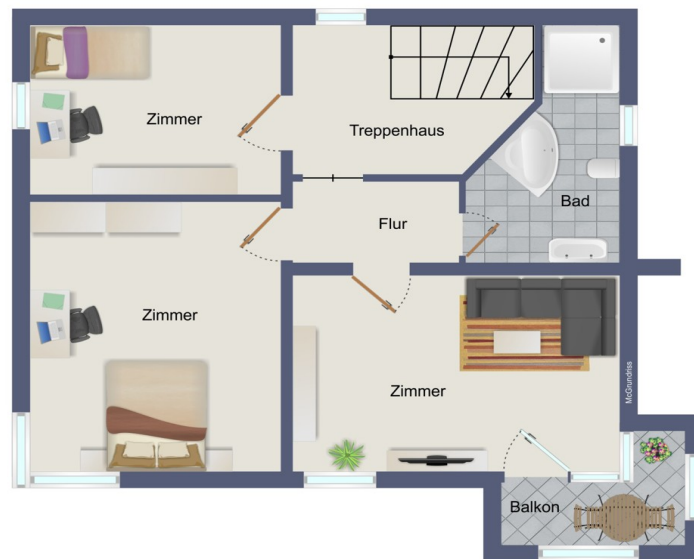
Codice oggetto: 25449006 - 78532 Tuttlingen

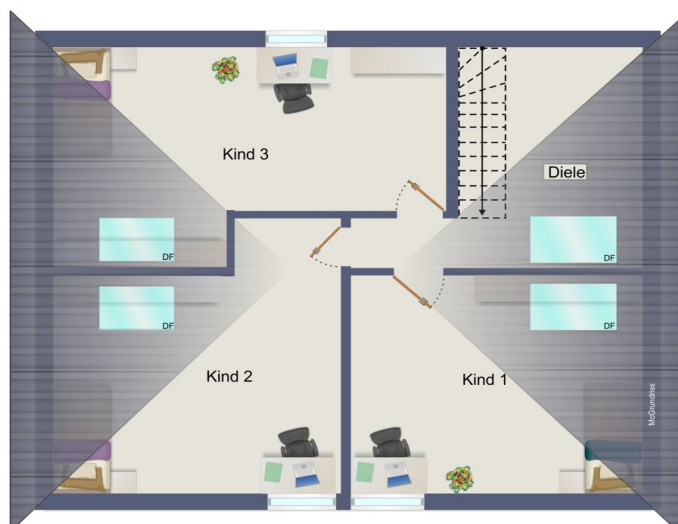
## Planimetrie











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: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## Una prima impressione

Questa graziosa casa unifamiliare indipendente è situata in una zona residenziale tranquilla e ben servita, vicino al complesso scolastico di Tuttlingen. Costruita nel 1933 con solidi metodi costruttivi, la casa è stata costantemente ristrutturata. Offre circa 227 metri quadrati di superficie abitabile su un terreno soleggiato ed esposto a sud, offrendo ampi spazi e un ambiente perfetto per le famiglie. La zona giorno centrale e ben progettata si trova al piano terra, con un soggiorno/sala da pranzo con pavimento in parquet, una cucina con zona pranzo e un WC, creando un'atmosfera speciale. A questo piano si trova anche una stufa a legna. Il primo piano comprende tre camere da letto, una delle quali con accesso diretto al balcone esposto a sud, e un bagno con vasca angolare, doccia, doppio lavabo e WC. La mansarda è stata ampliata nel 2014 con abbaini e ora ospita tre luminose camere da letto. Il piano giardino comprende altre due camere da letto con accesso al giardino esposto a sud, un bagno con doccia e WC, gli impianti tecnici dell'edificio e una cantina a volta. Il giardino soleggiato con terrazza coperta e patio offre ampio spazio per la personalizzazione e invita a rilassarsi all'aperto, completando perfettamente questa attraente proprietà. La casa offre diverse possibilità in una posizione privilegiata, rendendola un'opportunità davvero eccezionale. La casa è libera e disponibile per l'occupazione immediata, previo accordo. Desiderate provare questa casa di persona? Vi invitiamo cordialmente a una visita di persona e saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni!

Codice oggetto: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## Tutto sulla posizione

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 Saunalandschaft, 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 Tübingen 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 ausgebaute Infrastruktur.

Codice oggetto: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.1.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 258.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933.  
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.

Codice oggetto: 25449006 - 78532 Tuttlingen

## 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)