

Trossingen

# Spazioso appartamento con galleria in una splendida posizione a Trossingen

*Codice oggetto: 25449016*



**PREZZO D'ACQUISTO: 529.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5**

Codice oggetto: 25449016 - 78647 Trossingen

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

Codice oggetto: 25449016 - 78647 Trossingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25449016
Superficie netta	ca. 165 m²
Vani	4.5
Bagni	2
Anno di costruzione	2006
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	529.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25449016 - 78647 Trossingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	66.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.06.2029	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006



Codice oggetto: 25449016 - 78647 Trossingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25449016 - 78647 Trossingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25449016 - 78647 Trossingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25449016 - 78647 Trossingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25449016 - 78647 Trossingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25449016 - 78647 Trossingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25449016 - 78647 Trossingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25449016 - 78647 Trossingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25449016 - 78647 Trossingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25449016 - 78647 Trossingen

## La proprietà





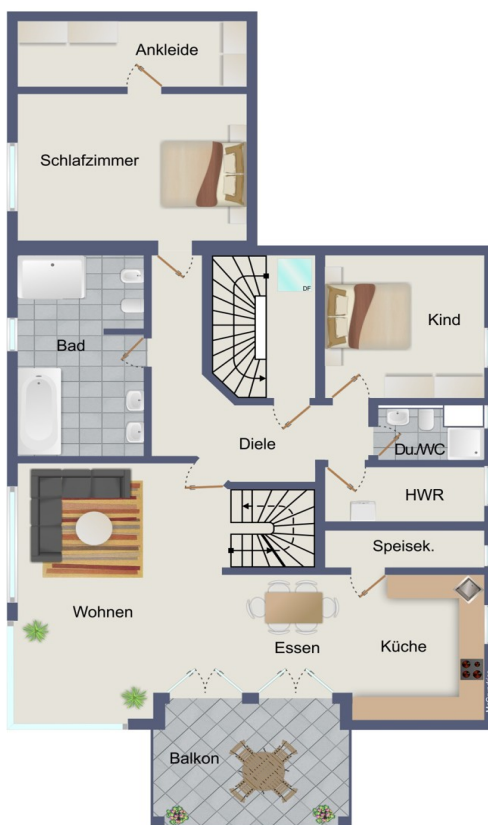
Codice oggetto: 25449016 - 78647 Trossingen

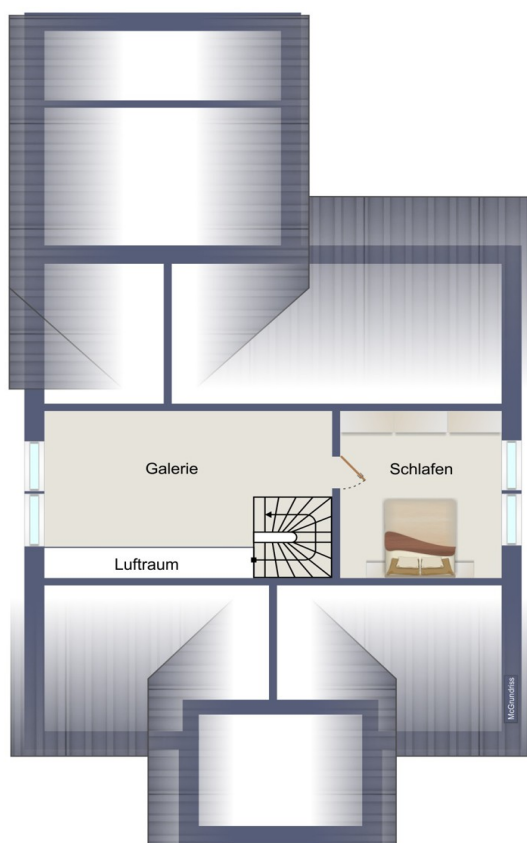
## La proprietà



Codice oggetto: 25449016 - 78647 Trossingen

## 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: 25449016 - 78647 Trossingen**

## Una prima impressione

Sognate una vita spaziosa e luminosa con bassi costi di gestione in una splendida posizione? Allora abbiamo un'offerta speciale per voi in una zona tranquilla e soleggiata di Trossingen. Fin dal momento in cui entrerete in questo moderno appartamento di 4,5 locali con circa 165 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, costruito nel 2006, vi sentirete avvolti dalla meravigliosa atmosfera che offre. Il cuore dell'appartamento è il luminoso soggiorno/sala da pranzo con un accogliente camino e accesso al grazioso balcone coperto. Questo crea un'esperienza abitativa piacevole. Numerose finestre, soffitti alti e un soppalco garantiscono molta luce e un'atmosfera spaziosa e accogliente. La cucina a pianta aperta è perfetta per cucinare ed è inclusa nel prezzo di acquisto. Una dispensa adiacente offre ampio spazio per le vostre provviste. Inoltre, l'appartamento dispone di un ampio bagno con due lavandini, una doccia, una grande vasca da bagno (adatta per due persone), un bidet e un WC; una camera da letto con cabina armadio adiacente; un'altra stanza; un bagno con doccia e WC; e un ripostiglio, offrendovi ampio spazio e un'elevata qualità abitativa. Al piano superiore troverete una splendida galleria e un'altra stanza luminosa. Il riscaldamento a pavimento, che attraversa l'intera parte principale dell'appartamento, garantisce un calore confortevole e piacevole. Sono inclusi una cantina e un garage. Il giardino è in comune con l'appartamento al piano terra. Questo appartamento è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato alimentato da teleriscaldamento e dispone di un sistema di ventilazione con recupero di calore e di un impianto fotovoltaico. Grazie all'impianto fotovoltaico, l'attuale proprietario non ha costi di elettricità. Desiderate vedere questo appartamento di persona? Allora vi invitiamo cordialmente a una visita di persona e saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni!

Codice oggetto: 25449016 - 78647 Trossingen

## Tutto sulla posizione

Trossingen ist die zweitgrößte Stadt des Landkreises Tuttlingen und hat zusammen mit dem Stadtteil Schura ca. 18000 Einwohner. Die Kleinstadt liegt auf der Baar inmitten der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg. Die auch als Musikstadt bezeichnete Stadt ist Sitz einer staatlichen Musikhochschule und Heimat einer traditionsreichen Musikindustrie, sowie verschiedener überregionaler musikalischer Einrichtungen.

Trossingen weist eine hohe Wohnqualität auf und garantiert zudem familienfreundliches Wohnen. Vielfältige Bildungseinrichtungen darunter mehrere Kindergärten, verschiedene Schulen mit allen Schulformen und ein umfangreiches Betreuungsangebot mit unterschiedlichen Betreuungszeiten sowie eine gute Infrastruktur und engagierte Vereine gewährleisten eine Rundum-Versorgung.

Viele Ärzte der unterschiedlichsten Fachrichtungen, Apotheken und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten decken die Bedürfnisse des täglichen Bedarfes. Mit seiner mittelständisch geprägten Wirtschaft sichert der Wohnort Trossingen langfristig außerhalb der Musikindustrie und musikalischer Einrichtungen noch Arbeitsplätze in Bereichen wie Metallverarbeitung, Feinmechanik und Elektronik.

Zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb liegt Trossingen sehr verkehrsgünstig angebunden an verschiedene Landes- Kreis- und Bundesstraßen die zwischen den Städten Tuttlingen, Rottweil und Villingen-Schwenningen ein Dreieck bilden. In etwa 4 km erreicht man die Autobahn A81. Von hier aus ist man etwa in einer Stunde am Bodensee oder in Stuttgart. Ein eigener Bahnhof sichert die Erreichbarkeit mit dem Zug. Der Busverkehr erfolgt im Rahmen des Verkehrsverbunds Schwarzwald-Baar- Heuberg (move).

Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten die verschiedenen Vereine und Sportstätten. Es gibt auch ein Naturfreibad, indem man im Sommer die Freizeit verbringen kann.

Weitere Informationen über Trossingen finden Sie im Internet unter: [www.trossingen.de](http://www.trossingen.de)



Codice oggetto: 25449016 - 78647 Trossingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.6.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 66.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25449016 - 78647 Trossingen

## 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)