

**Trossingen**

# Il tuo posto per sentirti bene

**Codice oggetto: 25449020**



**PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 225 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25449020 - 78647 Trossingen**

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

Codice oggetto: 25449020 - 78647 Trossingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25449020	Prezzo d'acquisto	329.000 EUR
Superficie netta	ca. 96 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4.5	Stato dell'immobile	Ammodernato
Camere da letto	2	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile
Bagni	2		
Anno di costruzione	1912		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

Codice oggetto: 25449020 - 78647 Trossingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo energetico	186.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.10.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Pellet	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1912

Codice oggetto: 25449020 - 78647 Trossingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25449020 - 78647 Trossingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25449020 - 78647 Trossingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25449020 - 78647 Trossingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25449020 - 78647 Trossingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25449020 - 78647 Trossingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25449020 - 78647 Trossingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25449020 - 78647 Trossingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25449020 - 78647 Trossingen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

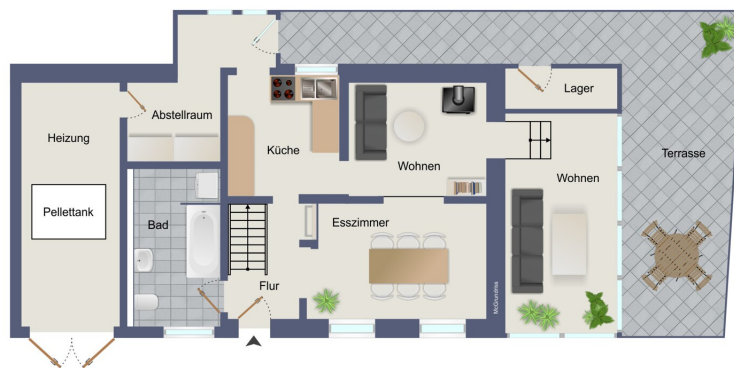
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 07461 - 91 45 740**

Shop Rottweil - Tuttlingen | Jägerhofstraße 1 | 78532 Tuttlingen | tuttlingen@von-poll.com

Codice oggetto: 25449020 - 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: 25449020 - 78647 Trossingen**

## Una prima impressione

Questa affascinante casa indipendente coniuga il carattere di inizio secolo con i comfort moderni. Con una superficie abitabile di circa 100 m<sup>2</sup>, questa casa, ristrutturata con cura, è ideale per coppie, piccole famiglie o single in cerca di comfort, stile e qualità della vita in una zona residenziale consolidata. L'accogliente soggiorno/sala da pranzo con stufa a legna, insieme all'adiacente veranda e all'accesso alla terrazza, costituisce il cuore della casa, creando un'atmosfera luminosa e aperta. La cucina open space attrezzata con elettrodomestici moderni e una disposizione pratica offre l'ambiente perfetto per cucinare e ricevere ospiti. Al piano superiore, troverete due camere da letto che offrono privacy e relax. Questo piano dispone anche di un ripostiglio con possibilità di conversione. Due bagni moderni, uno al piano terra con vasca, lavabo, WC e attacco per la lavatrice, e un altro al piano superiore con doccia, lavabo e WC, possono essere perfettamente adattati alle esigenze di famiglie o ospiti. La casa dispone di una parte seminterrata, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. Il garage offre un pratico spazio di stoccaggio e ospita l'impianto di riscaldamento a pellet e il silos per il pellet. È disponibile anche un deposito esterno, utilizzabile per gli attrezzi da giardino o come legnaia. L'altezza del soffitto al piano terra è in alcuni punti di circa 2 metri, il che conferisce alle stanze, con travi a vista e finestre a battente, un'atmosfera particolarmente accogliente. Questa affascinante proprietà è ideale per chi cerca una casa confortevole, di carattere e dotata di comfort moderni, esente da manutenzione differita. La casa può essere acquistata parzialmente arredata con un supplemento. La casa è attualmente occupata dal proprietario e può essere presa in consegna con breve preavviso, previo accordo. Constatate di persona durante una visita: fissate un appuntamento oggi stesso!

**Codice oggetto: 25449020 - 78647 Trossingen**

## Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Trossingen mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und der ÖPNV sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie eine ruhige Wohnlage.

Trossingen ist die zweitgrößte Stadt des Landkreises Tuttlingen und hat zusammen mit dem Stadtteil Schura ca. 18.000 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: 25449020 - 78647 Trossingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 186.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25449020 - 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)