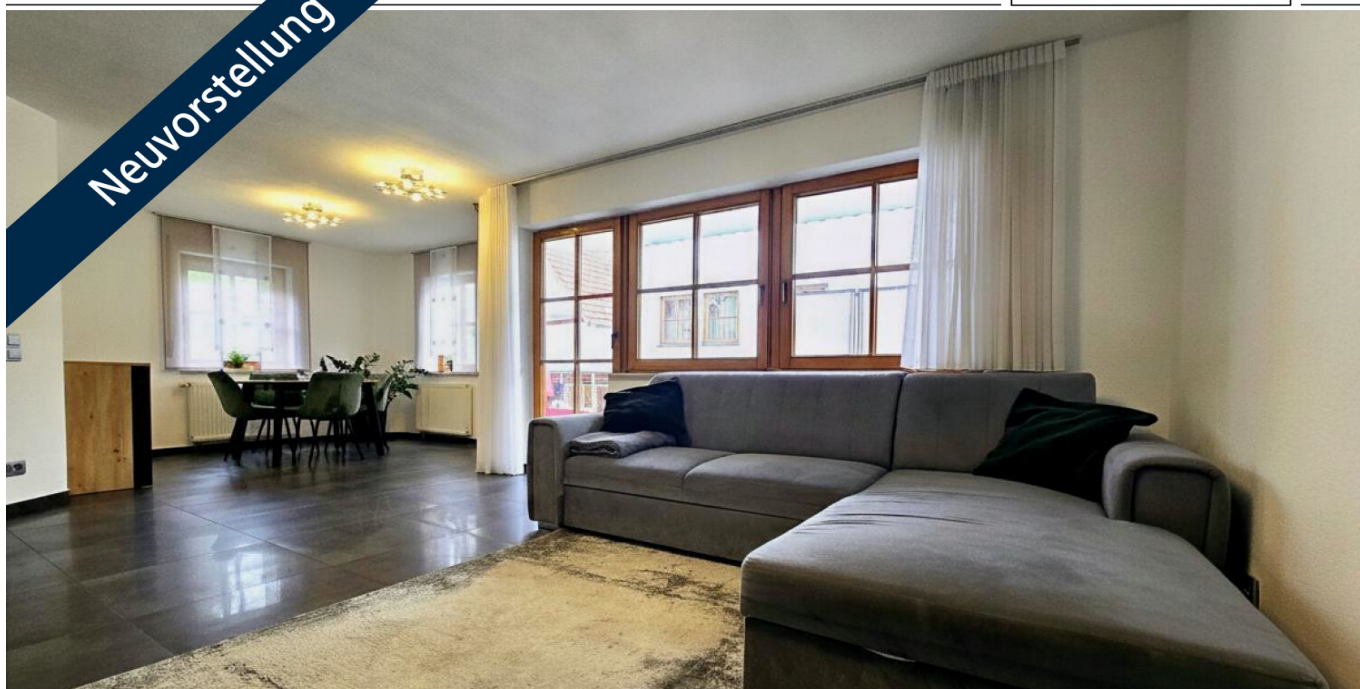


Rottenburg am Neckar / Hailfingen

# Helle, moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Loggia und Garage – Ihr neues Zuhause in Hailfingen

Codice oggetto: 26349076

Neuvorstellung



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

PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80,17 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**Codice oggetto: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen**

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

**Codice oggetto: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 26349076                 |
| Superficie netta    | ca. 80,17 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde              |
| Piano               | 1                        |
| Vani                | 3                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1995                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage               |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 289.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone                        |

**Codice oggetto: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen**

## Dati energetici

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        |
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>13.06.2032</b>           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>123.00 kWh/m²a</b>                      |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1995</b>                                |

**Codice oggetto: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen**

## Una prima impressione

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Rottenburg/Hailfingen überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, den durchdachten Grundriss und die ruhige, zentrale Lage im Ortsteil Hailfingen. Das 1994 errichtete Mehrfamilienhaus steht auf einem großzügigen, begrünten Grundstück und gehört zu einem Ensemble aus zwei Häusern mit insgesamt zwölf Parteien

Die ca. 80 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und wurde 2018/2019 umfassend saniert. Großformatige, moderne Fliesen und verputzte Wände prägen das Erscheinungsbild und vermitteln einen hochwertigen Gesamteindruck. Der gut geschnittene Grundriss bietet einer kleinen Familie oder einem Paar ideale Wohnbedingungen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Loggia, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Zwei weitere vollwertige Zimmer bieten helle Lichtverhältnisse und flexible Nutzungsmöglichkeiten – als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer Whirl-Eckbadewanne, einer Wellnessdusche und einem großen Waschtisch – ein Komfortniveau, das in dieser Objektklasse selten zu finden ist.

Die funktionale Küche bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum und ist mit allen Elektrogeräten einer vollwertigen Einbauküche ausgestattet. Eine Glastür zum Essbereich schafft eine offene Atmosphäre und ermöglicht Einblick beim Kochen und gemeinsamen Essen. 2022 wurden die Fronten der Küche erneuert.

Ein innenliegender Abstellraum sowie ein weiterer Abstellraum im Erdgeschoss – ergänzt durch eine gemeinschaftliche Waschküche – bieten zusätzlichen Stauraum und runden das Angebot ab. Die große, separate Garage mit direktem Zugang vom Hausflur ist ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung.

Die Wohnung wird zeitnah zur Eigennutzung frei oder kann als Kapitalanlage genutzt werden. Das aktuelle Hausgeld beträgt 333,00 € monatlich für Wohnung und Garage, davon sind 266,00 € umlagefähig; die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage liegt bei 64,98 € monatlich.

Wir freuen uns, dass wir Ihr Interesse wecken konnten und stehen Ihnen für Besichtigungen oder Rückfragen gerne zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen**

## Dettagli dei servizi

- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Großformatige, dunkelgraue Fliesen im Wohn-/Essbereich, Flur und Bad
- Vinylparkett in beiden weiteren Zimmern
- Verputzte Wände und Decken, mit Vlies unterlegt und gestrichen

### Bad

- Moderne, gut erhaltene Sanitärelemente
- Whirl-/Eckbadewanne
- Geräumige Wellnessdusche
- Deckenhoch weiß gefliest, dunkle Bordüre
- Elektrische Fußbodenheizung + Handtuchheizkörper

### Küche

- Moderne, gepflegte Küche mit hellen Fronten und Holzarbeitsplatte
- Großes Fenster für viel Tageslicht
- Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler
- Große Kühl-/Gefrierkombination
- Offene Regale & funktionale Arbeitsflächen

### Fenster & Heizung

- Holzfenster, doppelt verglast, mit Rollos
- Öl-/Zentralheizung für Warmwasser & Heizwärme
- Elektrische Fußbodenheizung im Bad, Flur und Wohn-/Essbereich

**Codice oggetto: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen**

## Tutto sulla posizione

Rottenburg am Neckar bietet mit rund 45.700 Einwohnern eine familienfreundliche Infrastruktur, kurze Wege und eine naturnahe Umgebung. Die Stadt ist überschaubar, sicher und gut an die umliegenden Zentren angebunden. Die Ortschaft Hailfingen liegt nur etwa 9?km nordwestlich vom Rottenburger Zentrum und verbindet Stadtnähe mit ruhiger, dörflicher Wohnlage.

Hailfingen zeichnet sich durch eine herzliche Gemeinschaft, nahegelegene Spielplätze, Parks und Sportangebote aus. Schulen wie die Sophie?Scholl?Schule und die Grundschule Hailfingen sowie Kindergärten, Arztpraxen und Apotheken sind bequem zu Fuß erreichbar. Der Dorfladen Hailfingen deckt den täglichen Bedarf.

Mehrere Bushaltestellen – darunter „Hailfingen Ortsmitte“ – sorgen für eine gute ÖPNV?Anbindung. Freizeit? und Sportanlagen in der Umgebung bieten zusätzliche Möglichkeiten für aktive Erholung.

Hailfingen liegt 9?km südlich von Herrenberg und ist der nördlichste Stadtteil Rottenburgs – ideal für alle, die ein ruhiges, gut angebundenes Wohnumfeld schätzen.

**Codice oggetto: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen**

## Partner di contatto

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

**Werner Enzmann**

---

**Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen**

**Tel.: +49 7071 - 70 75 506**

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

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

---

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