

Tuningen

# Casa indipendente adatta alle famiglie con ampio giardino in una tranquilla zona residenziale di Tuningen

Codice oggetto: 25060008



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

PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 747 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25060008 - 78609 Tübingen

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

Codice oggetto: 25060008 - 78609 Tübingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25060008
Superficie netta	ca. 123 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2008

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25060008 - 78609 Tübingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	131.63 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	11.05.2032	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007



Codice oggetto: 25060008 - 78609 Tuningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25060008 - 78609 Tuningen

## La proprietà





Codice oggetto: 25060008 - 78609 Tuningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25060008 - 78609 Tuningen

## La proprietà





Codice oggetto: 25060008 - 78609 Tuningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25060008 - 78609 Tuningen

## La proprietà





Codice oggetto: 25060008 - 78609 Tuningen

## La proprietà





Codice oggetto: 25060008 - 78609 Tuningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25060008 - 78609 Tuningen

## La proprietà





Codice oggetto: 25060008 - 78609 Tunningen

## La proprietà



Codice oggetto: 25060008 - 78609 Tuningen

## La proprietà



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25060008 - 78609 Tübingen

## Una prima impressione

Questa casa dal design accattivante, costruita nel 2008, è in ottime condizioni e offre circa 123 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuiti su 5,5 locali, offrendo ampio spazio per una famiglia. L'ambiente tranquillo e l'ampio terreno di 747 m<sup>2</sup> creano le condizioni ideali per rilassarsi all'aperto e offrono una varietà di possibilità di progettazione del paesaggio. Il cuore della casa è la zona giorno e pranzo open space, che inonda l'intero spazio di luce naturale grazie ai diversi accessi alla terrazza e alle ampie finestre. Qui si può godere di una piacevole atmosfera abitativa. Da qui si ha accesso diretto all'ampia terrazza e all'ampio giardino. Una pratica casetta da giardino offre ulteriore spazio per riporre gli attrezzi da giardino o può essere utilizzata per vari scopi, come gli hobby. La disposizione è ben progettata e adatta alle famiglie. Ci sono quattro camere da letto, che possono essere configurate in modo flessibile come camerette, uffici o camere per gli ospiti. Due bagni e un WC separato garantiscono la massima comodità, soprattutto al mattino o per una famiglia impegnata. La pavimentazione, composta da piastrelle, laminato e in parte moquette, crea un'atmosfera accogliente in tutti gli ambienti. L'immobile è stato costruito con un metodo di costruzione ibrido (elementi prefabbricati combinati con una parete in mattoni al piano terra) ed è dotato di riscaldamento centralizzato a gas. Le finestre sono realizzate con doppi vetri con telaio in legno. Le finiture interne sono di qualità standard e ben tenute: sono sufficienti piccole ristrutturazioni e si è pronti per essere abitati. L'intera casa offre condizioni ideali per famiglie o per combinare vita e lavoro da casa. Un ampio cortile antistante la casa offre un ampio parcheggio. È possibile realizzare un doppio posto auto coperto. Inoltre, la superficie dell'edificio non è stata completamente sfruttata durante la costruzione: se si desidera più spazio abitativo nonostante la disposizione attuale, un ampliamento è sicuramente fattibile. Non vediamo l'ora di contattarvi per ulteriori informazioni. Il vostro team immobiliare VON POLL a Villingen-Schwenningen

Codice oggetto: 25060008 - 78609 Tübingen

## Dettagli dei servizi

- \* Baujahr Fertigstellung 2008
  - \* Mischbauweise (Fertighaus Holz + Ziegelwand EG)
  - \* ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 5,5 Zimmer verteilt
  - \* Gas-Zentralheizung
  - \* Holz-Isolierglasfenster
  - \* Bodenbeläge: Fliesen, Laminat und (teilweise) Teppich
  - \* Einbauküche mit Backofen, Gas-Herd und Spülmaschine
  - \* offener Wohn- und Essbereich
  - \* gepflegter Zustand
  - \* großes Grundstück mit 747 m<sup>2</sup> Fläche
  - \* Gartenhäuschen für Stauraum oder Freizeitnutzung
  - \* Platz für Fahrzeuge auf dem Hof vor dem Haus
  - \* Bau eines Doppel-Carports Maße 6 x 11 Meter möglich (Regenrinnenablauf im Boden vorbereitet)
  - \* Bezugsfrei voraussichtlich ab Oktober 2025
- Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen virtuellen 360 Grad-Rundgang durch das Haus, für einen weiteren ersten Eindruck.

Codice oggetto: 25060008 - 78609 Tunningen

## Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in Tunningen – einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage in unmittelbarer Nähe zur Natur.

Die Gemeinde Tunningen liegt verkehrsgünstig zwischen Villingen-Schwenningen und Bad Dürnheim und bietet eine gute Anbindung an die B27 sowie die A81, sodass auch Berufspendler schnell in Richtung Rottweil, Donaueschingen oder Richtung Bodensee unterwegs sind.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Die Umgebung überzeugt durch eine hohe Lebensqualität und ein gewachsenes, gepflegtes Wohnumfeld.



Codice oggetto: 25060008 - 78609 Tuningen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.5.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 131.63 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25060008 - 78609 Tunningen

## Partner di contatto

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

Nadja Kiefer

---

Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen

Tel.: +49 7721 - 99 79 940

E-Mail: [villingen.schwenningen@von-poll.com](mailto:villingen.schwenningen@von-poll.com)

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

---

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