

Trossingen

# Großzügige Galeriewohnung in schöner Lage von Trossingen

*Número da propriedade: 25449016*



**PREÇO DE COMPRA: 479.990 EUR • ÁREA: ca. 165 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5**

**Número da propriedade: 25449016 - 78647 Trossingen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25449016 - 78647 Trossingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25449016
Área	ca. 165 m <sup>2</sup>
Quartos	4.5
Casas de banho	2
Ano de construção	2006
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 20000 EUR (Venda)

Preço de compra	479.990 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25449016 - 78647 Trossingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	<b>Aquecimento central</b>	Certificado Energético	<b>Certificado de consumo de energia</b>
Fonte de Energia	<b>Remoto</b>	Consumo final de energia	<b>66.00 kWh/m²a</b>
Certificado Energético válido até	<b>29.06.2029</b>	Classificação energética	<b>B</b>
Aquecimento	<b>Aquecimento urbano</b>	Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>2006</b>

Número da propriedade: 25449016 - 78647 Trossingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25449016 - 78647 Trossingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25449016 - 78647 Trossingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25449016 - 78647 Trossingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25449016 - 78647 Trossingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25449016 - 78647 Trossingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25449016 - 78647 Trossingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25449016 - 78647 Trossingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25449016 - 78647 Trossingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25449016 - 78647 Trossingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25449016 - 78647 Trossingen

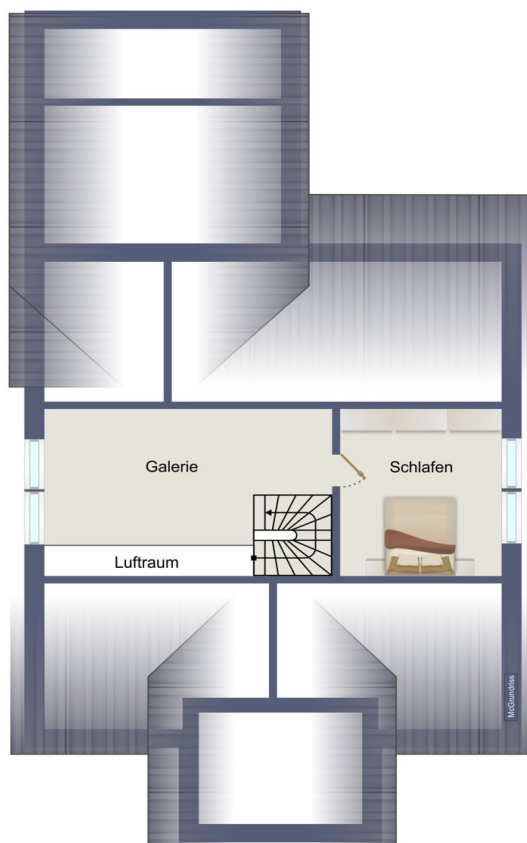
## O imóvel



Número da propriedade: 25449016 - 78647 Trossingen

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25449016 - 78647 Trossingen**

## **Uma primeira impressão**

Sie träumen vom großzügigen und hellen Wohnen mit geringen Nebenkosten in einer schönen Lage? Dann hätten wir für Sie ein besonderes Angebot in ruhiger und sonniger Lage von Trossingen.

Schon beim Betreten dieser modernen 4,5 Zimmer Galeriewohnung mit ca.165 m<sup>2</sup> Wohnfläche aus dem Jahr 2006 spüren Sie die tolle Atmosphäre, die Ihnen diese Wohnung bietet. Durch die dazugehörige Photovoltaikanlage hatte der jetzige Eigentümer keine Stromkosten zu begleichen.

Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohn-/Esszimmer mit einem gemütlichen Kaminofen und Zugang auf den schönen, überdachten Balkon. Das vermittelt Ihnen ein angenehmes Wohngefühl. Viele Fensterflächen und hohe Decken sowie eine Galerie sorgen für reichlich Licht und eine großzügige und freundliche Wohnatmosphäre. Die offene Küche lädt zum Kochen ein und ist im Kaufpreis bereits enthalten. Eine daran angrenzende Speisekammer bietet Ihnen genügend Platz für Ihre Vorräte.

Des Weiteren befinden sich hier das große Badezimmer mit zwei Waschbecken, einer Dusche, eine großen Badewanne in der zwei Personen Platz finden, ein Bidet und ein WC, das Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, ein weiteres Zimmer, ein Duschbad mit WC, sowie ein Hauswirtschaftsraum und bietet Ihnen somit viel Platz und eine hohe Wohnqualität.

Im oberen Bereich der Wohnung, befinden sich die schöne Galerie und ein weiteres helles Zimmer. Die Fußbodenheizung, welche sich durch den kompletten Hauptteil der Wohnung zieht, bietet Ihnen eine angenehme Wärme zum Wohlfühlen.

Ein Kellerraum ist Bestandteil dieses Angebots. Eine Garage kann für 20.000.-€ mit erworben werden. Der Garten kann gemeinsam mit der Wohnung im Erdgeschoss genutzt werden.

Diese Wohnung wird über eine Zentralheizung mit Fernwärme beheizt und verfügt über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Möchten Sie nun Ihre eigenen Ideen und Eindrücke zu dieser Wohnung sammeln? Dann laden wir Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung!

**Número da propriedade: 25449016 - 78647 Trossingen**

## **Tudo sobre a localização**

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)

**Número da propriedade: 25449016 - 78647 Trossingen**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25449016 - 78647 Trossingen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Oliver Rebholz**

---

**Jägerhofstraße 1, 78532 Tuttlingen**

**Tel.: +49 7461 - 91 45 740**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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