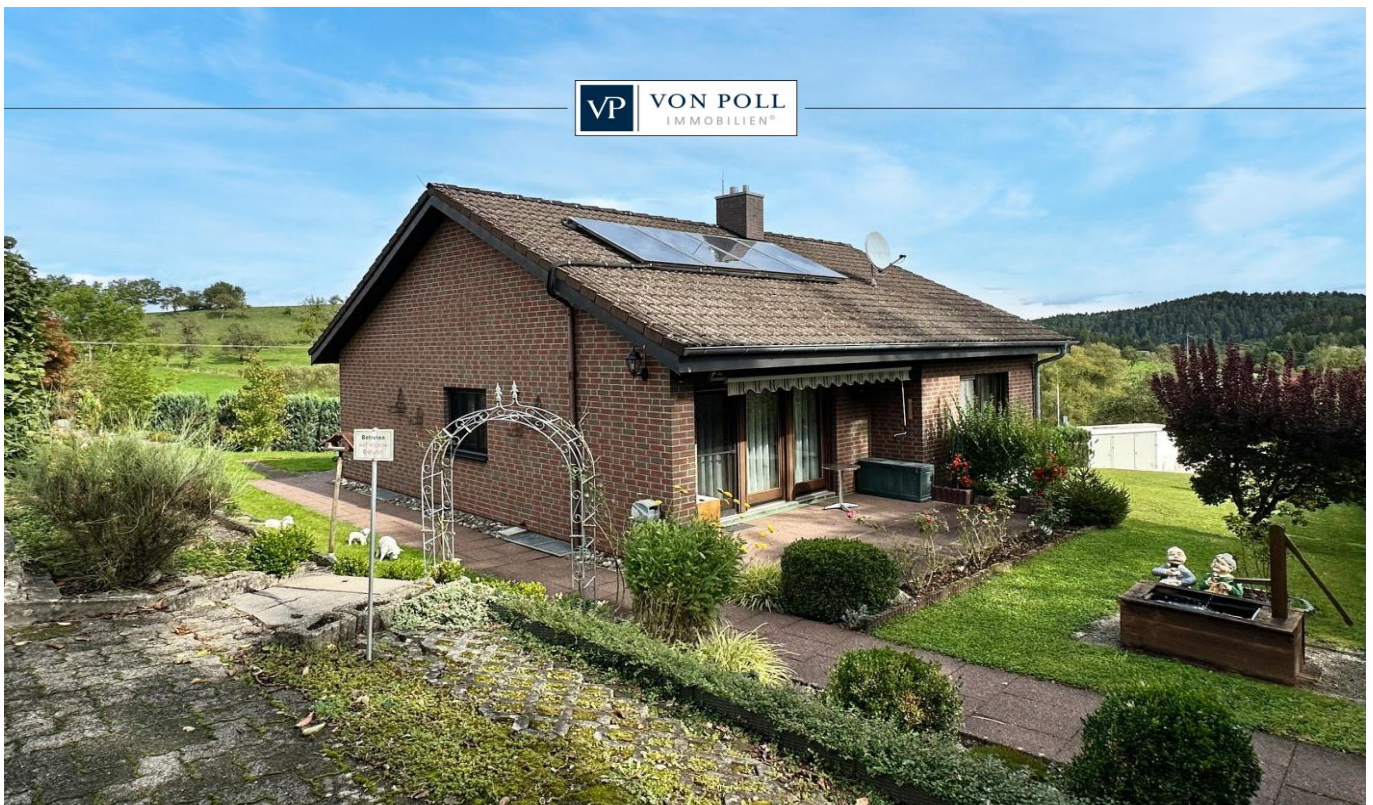


Rosenfeld

# Reizvolles Einfamilienhaus in Randlage von 72348 Rosenfeld

Objektnummer: 24296020



KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 910 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24296020 - 72348 Rosenfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24296020 - 72348 Rosenfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24296020	Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Fertigteile
Baujahr	1992	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24296020 - 72348 Rosenfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	190.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.09.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 24296020 - 72348 Rosenfeld

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 24296020 - 72348 Rosenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296020 - 72348 Rosenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296020 - 72348 Rosenfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24296020 - 72348 Rosenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296020 - 72348 Rosenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296020 - 72348 Rosenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296020 - 72348 Rosenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296020 - 72348 Rosenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296020 - 72348 Rosenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296020 - 72348 Rosenfeld

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24296020 - 72348 Rosenfeld

## Ein erster Eindruck

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++ Reizvolles Einfamilienhaus in Randlage von 72348 Rosenfeld Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1992 bietet eine Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 910 m<sup>2</sup> großen, sehr gepflegten Grundstück in Ortsrandlage. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Flur, von dem aus alle weiteren Räumlichkeiten erreichbar sind. Das Herzstück der Immobilie ist das helle und freundliche Wohnzimmer, das ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Essbereich bietet. Hier haben Sie auch Zugang zur Terrasse mit Sonnenmarkise. Zusätzlich erwartet Sie im Erdgeschoss eine Einbauküche, ein Schlafzimmer und ein zusätzliches, flexibel nutzbares Zimmer, sowie ein Badezimmer und ein Gäste WC. Hier ist Wohnen auf einer Ebene perfekt umsetzbar! Das Kellergeschoss bietet neben weiteren 2 Räumen, welche sich bestens als Hobbyraum, Büro oder Gästezimmer eignen, einen Werkstattraum, den Heizraum und den Flur mit Zugang zum Garten. Dieser ist ein besonderes Highlight! Ein sehr gepflegter und großzügiger Garten, der Ihnen einen herrlichen Weitblick auf die Umgebung bietet. Durch die Ortsrandlage sind Sie ungestört und können die Idylle mit viel Privatsphäre genießen. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen verschiedene Optionen zur Verfügung. Eine Garage, ein Carport sowie ein zusätzlicher Stellplatz vor dem Carport bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, der ruhigen Lage und dem großzügigem Außenbereich macht dieses Einfamilienhaus zu einem reizvollen Angebot. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++



Objektnummer: 24296020 - 72348 Rosenfeld

## Ausstattung und Details

- schöner Garten mit herrlicher Weitsicht
- Terrasse mit Markise
- Klimaanlage (im WZ / EZ)
- Solar
- Garage (separates Flurstück)
- Carport
- Stellplatz vor Carport

Objektnummer: 24296020 - 72348 Rosenfeld

## Alles zum Standort

Die Stadt Rosenfeld ist Heimat für fast 6500 Menschen, davon wohnen rund 2500 in der Kernstadt. Rosenfeld bietet gute Einkaufsmöglichkeiten, zum Beispiel Bäcker und Metzgerei sowie 2 große Supermärkte. Außerdem eine Apotheke, praktische Ärzte und Zahnärzte. Für Familien mit Kindern bieten 2 Kindergärten, die Grundschule, das Progymnasium sowie die Gemeinschaftschule Kleiner Heuberg (für die Klassen 5-7 am Schulstandort Geislingen und die Klassen 8-10 in Rosenfeld), beste Voraussetzungen. Die Hochfläche des Kleinen Heubergs liegt landschaftlich reizvoll zwischen Schwäbischer Alb und Schwarzwald. Das Freizeitangebot ist sehr vielseitig und wird durch ein umfassendes Rad- und Wanderwegenetz ergänzt. Das Freibad in Rosenfeld sorgt in den Sommermonaten für Abkühlung. Über 70 Vereine runden das Angebot ab. Zum Beispiel, Fußball, Tennis, Reiten oder Bogenschießen. Mit den vorhandenen Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten stehen adäquate Angebote für Existenzgründer, Betriebsverlagerungen, Expansionen und Ansiedlungen zur Verfügung. Die Stadt Rosenfeld liegt verkehrsgünstig zwischen den Ballungszentren Mittlerer Neckar und Bodensee, der A81 im Westen und der B27 im Osten. Balingen 12 km Oberndorf 14 km Rottweil 16 km Zufahrt zur Autobahn (A81) - Stuttgart/Singen Westlicher Bodensee 8 km

Objektnummer: 24296020 - 72348 Rosenfeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 190.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. 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.

Objektnummer: 24296020 - 72348 Rosenfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Clemens Kaleitzis

---

Viehmarktplatz 5 Balingen  
E-Mail: [balingen@von-poll.com](mailto:balingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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