

Tuttlingen / Möhringen

# Viel Platz für neue Wohnideen

Objektnummer: 23449006



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

KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 882 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23449006 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

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

Objektnummer: 23449006 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

## Auf einen Blick

Objektnummer	23449006	Kaufpreis	479.000 EUR
Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7.5	Modernisierung / Sanierung	2010
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1954	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23449006 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	343.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.05.2033	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 23449006 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23449006 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23449006 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23449006 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23449006 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23449006 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23449006 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23449006 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23449006 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

## 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)

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 23449006 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

## Die Immobilie

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**

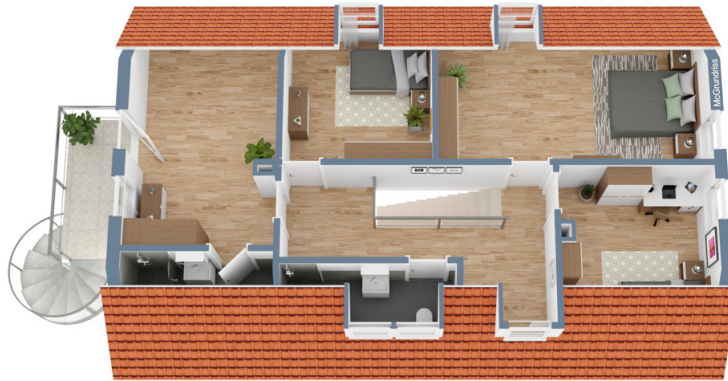
Shop Rottweil - Tuttlingen | Jägerhofstraße 1 | 78532 Tuttlingen | [tuttlingen@von-poll.com](mailto:tuttlingen@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 23449006 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23449006 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein charmantes, freistehendes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 190 qm auf einem eingefriedeten ebenen Grundstück in Tuttlingen/Möhringen. Das Haus befindet sich in ruhiger, zentraler Wohnlage von Tuttlingen Möhringen und bietet damit eine perfekte Umgebung für Familien. Das Haus wurde ca. 1954 in Massivbauweise errichtet und wurde vom jetzigen Besitzer ab ca. 2010 teilweise modernisiert. Das Erdgeschoss beherbergt ein schönes Wohn-Esszimmer mit gemütlichem Kachelofen und Zugang zum Garten und auf die Terrasse, auf der man den Blick auf den naturbelassenen Garten genießen kann. Hier ist der perfekte Ort, um die Sonne zu genießen und mit Familie und Freunden zu entspannen oder zu feiern. Die moderne Wohnküche und zwei weitere Zimmer und ein WC komplettieren diese Etage. Im Dachgeschoss befinden sich drei Zimmer und ein Duschbad sowie ein 1 Zimmer Appartement mit eigenem Eingang, Küche, Duschbad und Balkon. Eine Bühne bietet weiteren Stauraum. Das Untergeschoss mit Ausgang zum Holzlager beherbergt diverse Kellerräume teilweise mit Naturboden, Vorbereitung einer Sauna, Entkalkungsanlage und die Garage. Das Haus wird mit einer Holzzentralheizung aus dem Jahr 2010 beheizt. Der Einbau einer Solaranlage ist vorbereitet. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein schönes Einfamilienhaus mit ausreichend Platz für Ihre Familie. Die Lage und Ausstattung sind ideal für ein ruhiges und entspanntes Wohnen in Möhringen. Das Haus ist frei und kann sofort übernommen werden. Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.



Objektnummer: 23449006 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Möhringen ist der größte von drei Stadtteilen von Tuttlingen und liegt zwischen Immendingen und Tuttlingen. Mit rund 4.100 Einwohnern zählt der Stadtteil Möhringen/Möhringer-Vorstadt zu den aufstrebenden Stadtteilen im Landkreis Tuttlingen und liegt nur wenige Fahrminuten von Tuttlingen entfernt. Für den täglichen Bedarf finden Sie vor Ort einen Bäcker und ein kleines Lebensmittelgeschäft, einen Blumenladen, einen Getränkehandel sowie weitere kleine Geschäfte und Gaststätten. Außerdem befinden sich in Möhringen Filialen von der Volksbank, Sparkasse und der Deutschen Post. Für die Kleinsten der Gemeinde gibt es einen Kindergarten, sowie eine Grundschule vor Ort. Die weiterführenden Schulen befinden sich in Tuttlingen. Tuttlingen-Möhringen ist mit den ÖPNV gut zu erreichen. Es gibt zwei Bahnhaltstellen für den Ringzug mit Anbindung in Richtung Immendingen, sowie in Richtung Tuttlingen und Rottweil. Mit der Stadtbuslinie 7 ist Tuttlingen im 15 bis 60 min Takt zu erreichen. Tuttlingen, eine Stadt im Süden Baden-Württembergs, ist eine große Kreisstadt mit ca. 36.000 Einwohnern. Tuttlingen liegt am Fuße des Schwarzwaldes. Die schöne Donau fließt mitten durch die Stadt und bietet viele Erholungsmöglichkeiten. Das bei Wanderern und Radfahrern so beliebte Donautal mit den zauberhaften Orten Beuron mit seinem berühmten Kloster, Sigmaringen mit seinem Hohenzollernschloss, Fridingen, Möhringen und Immendingen mit den alten Fasnets-Traditionen, die Donauversickerung, das bezaubernde Hegau mit seinen Vulkanfelsen wie z.B. dem Hohentwiel und nicht zuletzt die herrliche Natur, die Tuttlingen umgibt, machen die Stadt zu einem attraktiven Standort. Die zentrale geographische Lage zu Großstädten wie Stuttgart und Zürich (ca. 100 - 120 km), Städten wie Freiburg und Ulm, der nahe gelegene beliebte Bodensee (ca. 40 km), das Vorarlberg mit seinen Wintersportmöglichkeiten, die nahe gelegene Schweiz, der herrliche Schwarzwald und die saubere Luft in und um Tuttlingen herum, macht die Stadt so beliebt. Zugverbindungen wie die Gäubahn (Intercity-Zug), die im Zwei-Stunden-Takt zwischen Stuttgart und Zürich in Tuttlingen Halt macht, sowie der Regionalexpress, Interregio-Express und der Ringzug, bieten ein gut ausgebautes Schienennetz. Autobahnanschluss in Tuningen ist in ca. 15 Minuten erreichbar. In Tuttlingen haben über 1900 Unternehmen ihren Sitz- vom Ein-Mann-Betrieb bis zum multinationalen Unternehmen. Durch die Vielzahl von führenden Chirurgiebetrieben in und um Tuttlingen, versteht sich die Stadt als „Weltzentrum der Medizintechnik“. Wichtige Arbeitgeber sind weiterhin der Maschinenbau und das Bauhandwerk.

Objektnummer: 23449006 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 343.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 23449006 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Oliver Rebholz

---

Jägerhofstraße 1 Rottweil-Tuttlingen

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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