

Tuttlingen

# Wohnhaus mit vielen Möglichkeiten

Objektnummer: 24449006



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

KAUFPREIS: 679.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 303 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9.5 • GRUNDSTÜCK: 609 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24449006 - 78532 Tuttlingen

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

Objektnummer: 24449006 - 78532 Tuttlingen

## Auf einen Blick

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Objektnummer  | 24449006               |
| Wohnfläche    | ca. 303 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach             |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      |
| Zimmer        | 9.5                    |
| Badezimmer    | 2                      |
| Baujahr       | 1962                   |
| Stellplatz    | 2 x Garage             |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 679.000 EUR   |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1999  |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: 24449006 - 78532 Tuttlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf        | 232.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.02.2034     | Energie-Effizienzklasse | G                           |
| Befuerung                  | Öl             |                         |                             |

Objektnummer: 24449006 - 78532 Tuttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449006 - 78532 Tuttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449006 - 78532 Tuttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449006 - 78532 Tuttlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24449006 - 78532 Tuttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449006 - 78532 Tuttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449006 - 78532 Tuttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449006 - 78532 Tuttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449006 - 78532 Tuttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449006 - 78532 Tuttlingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Objektnummer: 24449006 - 78532 Tuttlingen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**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: 24449006 - 78532 Tuttlingen

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Ein- oder Zweifamilienhaus befindet sich in bevorzugter, ruhiger Wohnlage von Tuttlingen auf einem sonnigen Grundstück mit netter Nachbarschaft. Es besticht durch seine vielfältige Nutzungsmöglichkeit, die gelungene Raumaufteilung und das schöne Grundstück. Erbaut 1962 und erweitert 1999, bietet Ihr neues Domizil 9,5 Zimmer mit ca. 300qm Wohnfläche. Im Erdgeschoss befinden sich vier Zimmer, ein großzügiges Bad mit Dusche und Eckbadewanne Bidet und WC und eine Gäste-Toilette. Eines der Zimmer bietet Ihnen direkten Zugang in das Obergeschoss und wird aktuell als Ankleide genutzt. Das Obergeschoss beherbergt ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon mit Wendeltreppe in den Garten, eine offene Küche mit Einbaugeräten, ein Bad, zwei weitere Zimmer und ein WC. Im Dachgeschoss befindet sich ein großes Studio sowie ein weiteres Zimmer und ein WC. Das Untergeschoss bietet eine Waschküche, diverse Kellerräume, die Haustechnik und einen Zugang zum Garten. Zwei Garagen komplettieren dieses interessante Angebot. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein gepflegtes Wohnhaus mit ausreichend Platz und vielen Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung. Die Lage und Ausstattung sind ideal für ein ruhiges und entspanntes Wohnen in Tuttlingen. Alles in allem ein attraktives Angebot für die große Familie, die mit mehreren Generationen unter einem Dach zusammenleben möchte oder um Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden. Ebenso wäre eine Vermietung als Finanzierungshilfe denkbar. Ihrer Phantasie sind also kaum Grenzen gesetzt. Möchten Sie Ihre eigenen Ideen und Eindrücke zu diesem Haus sammeln? Dann laden wir Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung!



Objektnummer: 24449006 - 78532 Tuttlingen

## Alles zum Standort

Tuttlingen, eine Stadt im Süden Baden-Württembergs, ist eine große Kreisstadt mit ca. 36.000 Einwohnern und unterliegt dem Regierungsbezirk Freiburg. 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 und noch intakte Natur, die Tuttlingen umgibt, machen die Stadt zu einem attraktiven Standort. Sechs Grundschulen, verschiedene Gymnasien, zwei Realschulen, der Hochschulcampus - eine Außenstelle der Hochschule Furtwangen, das Tuttlinger Hallenbad (Tuwass) mit Thermalbecken im Innen- und Außenbereich und großer Saunalandschaft, das Freibad, verschiedene Sportvereine und Sportmöglichkeiten, wunderschöne Golfplätze in der Nähe, eine städtische Galerie, eine Festhalle mit attraktiven Veranstaltungen, der Honberg-Sommer mit vielen bekannten Künstlern jedes Jahr, das bekannte Southside-Festival u.v.m. bieten den Tuttlinger Bürgern und Besuchern Lebensqualität und Abwechslung. 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 noch 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. Tuttlingen bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur.

Objektnummer: 24449006 - 78532 Tuttlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 232.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24449006 - 78532 Tuttlingen

## 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)