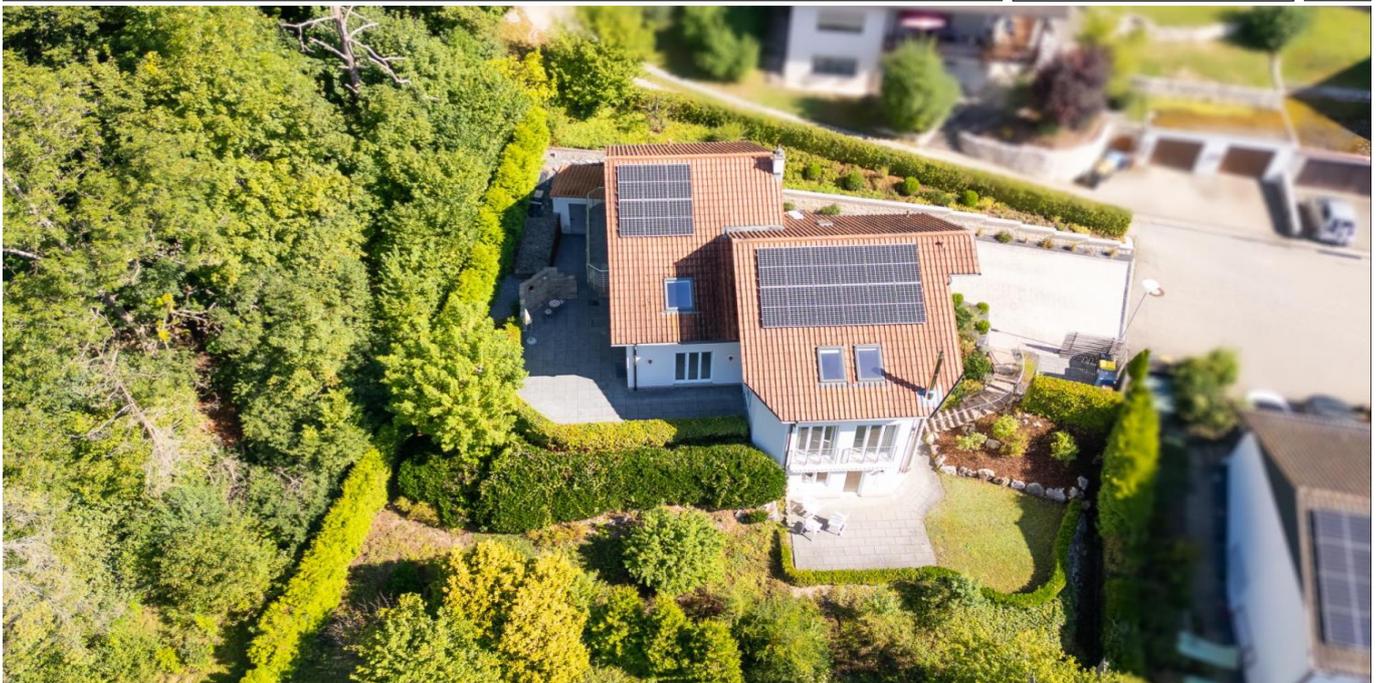


Immendingen

# Charmantes Wohnen am Waldrand

Objektnummer: 24449027



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

KAUFPREIS: 700.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 236,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 927 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

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

Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24449027
Wohnfläche	ca. 236,5 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	700.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	125.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.09.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



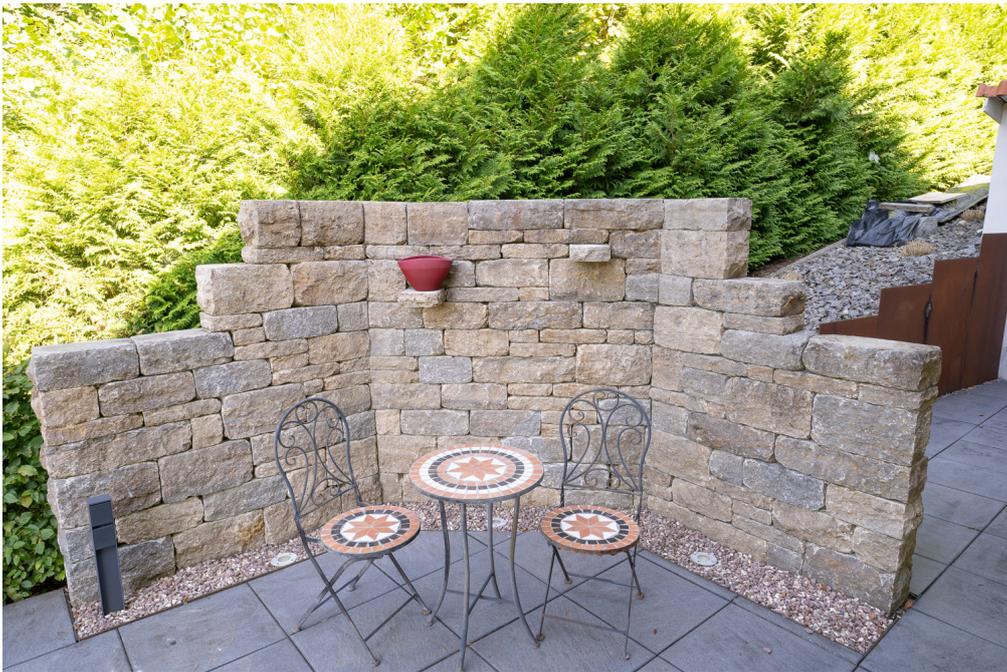
Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



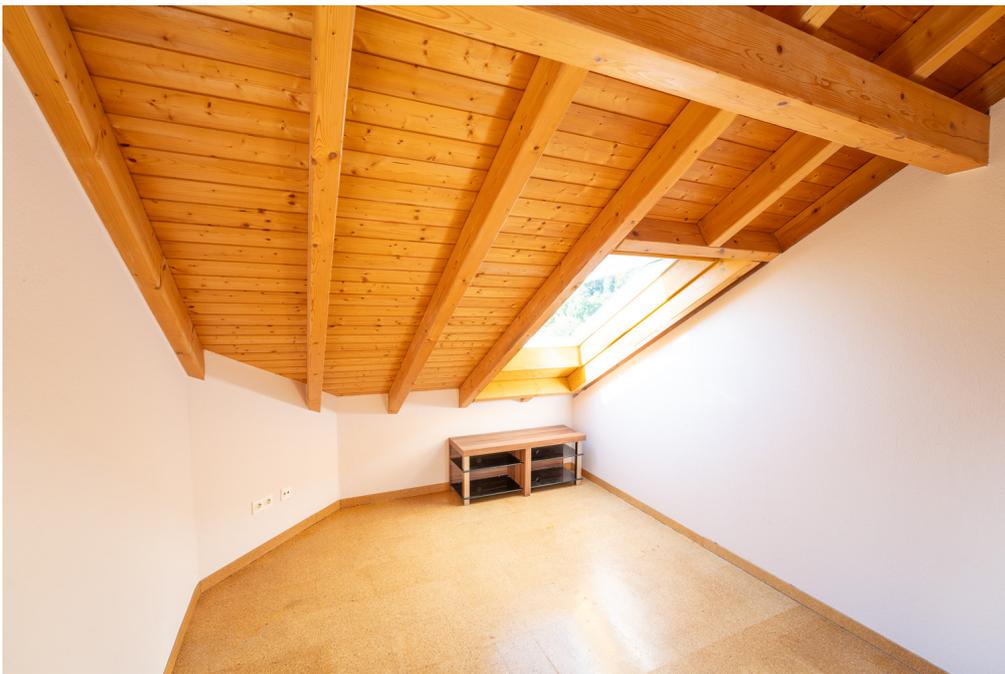
Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



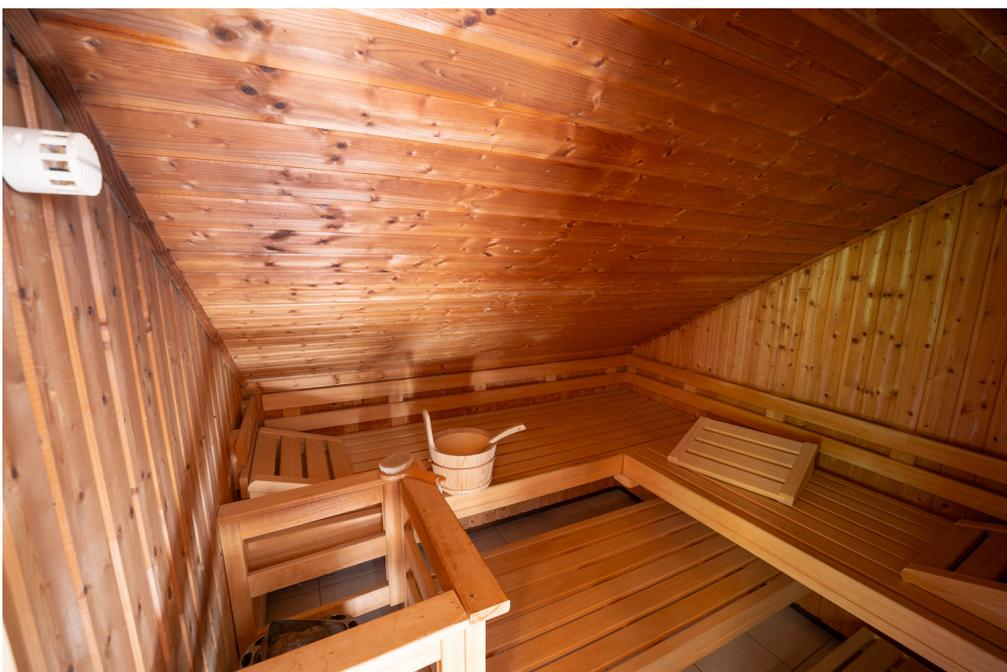
Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

## 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)

Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

## Ein erster Eindruck

In schöner und ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse und idyllisch gelegen am Waldrand erwartet Sie dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem sonnigen Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten. Ihr neues Zuhause wurde in Massivbauweise erstellt und bietet Ihnen viel Platz für Sie und Ihre Familie. Im Erdgeschoss erwartet Sie das Herzstück des Hauses. Ein großzügiges und helles Wohn-, Ess- und TV- Zimmer inkl. Kaminofen mit einer gemütlichen Ofenbank und Zugang zu der Terrasse. Die Küche mit Einbaugeräten, einem angrenzenden Vorratsraum und ein Gäste-WC befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Das Dachgeschoss beherbergt zwei Kinderzimmer, ein WC, einen Hauswirtschaftsraum, ein Schlafzimmer mit Ankleide, ein großzügiges neues Bad mit begehrter Dusche, Bidet, Toilette, Doppelwaschbecken und einer Sauna. Im Untergeschoss befindet sich eine in sich abgeschlossene 2- Zimmer Einliegerwohnung mit einer großen und sonnigen nach Süden ausgerichteten Terrasse. Hier befindet sich auch der Technikraum mit einer im Jahr 2020 erneuerten Gasheizung. Eine Doppelgarage und ein Abstellraum stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Insgesamt bietet Ihnen dieses gepflegte Haus die Möglichkeit eigene Wohnträume zu verwirklichen und ein gemütliches Zuhause zu schaffen. Das Angebot begeistert durch die ruhige Lage am Rande eines schönen Wohngebietes in toller Nachbarschaft und der gute Zustand. Das ideale Zuhause für alle, die Wohnkomfort in naturnaher Lage auf einem ruhigen Grundstück suchen. Der gute Allgemeinzustand, sowie die neue Heizung und die vielfältige Nutzungsmöglichkeit in ansprechender Lage machen dieses Haus zu einer echten Kaufgelegenheit. Das Haus ist nicht bewohnt und kann nach Absprache auch sofort übernommen werden. Möchten Sie Ihre eigenen Ideen und Eindrücke zu diesem Haus sammeln? Dann vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Kennenlerntermin!

Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

## Alles zum Standort

Das Wohnhaus befindet sich am ende einer Stichstraße in Immendingen in ruhiger und erhöhter Lage am Waldrand. Zu der etwa 3000 Einwohner zählende Gemeinde Immendingen an der Donauversinkung gehören die fünf Ortschaften Hattingen, Hintschingen, Ippingen, Mauenheim und Zimmern. Die Gesamteinwohnerzahl mit den Ortschaften liegt bei ca. 6.400 Einwohnern. Immendingen liegt an der Oberen Donau auf der Baaralb, mit dem Höwenegg beginnt hier auch die Reihe der Hegauvulkane. Der Ort weist eine hohe Wohnqualität auf und garantiert zudem familienfreundliches Wohnen. Verschiedene Bildungseinrichtungen darunter mehrere Kindergärten, verschiedene Schulen und ein umfangreiches Betreuungsangebot sowie eine gute Infrastruktur und engagierte Vereine gewährleisten eine Rundum-Versorgung. Mehrere Ärzte und genügend Einkaufsmöglichkeiten decken die Bedürfnisse des täglichen Bedarfes, donnerstags findet ein Wochenmarkt statt. Neben dem Wahrzeichen von Immendingen, dem Oberen Schloss, hat die Gemeinde vor allem der Natur entsprungene Sehenswürdigkeiten zu bieten. Besonders erwähnenswert ist die Donauversinkung. Dort wo normalerweise einer der bekanntesten Flüsse Baden-Württembergs - die Donau - fließt, verschwindet dieser an einigen Tagen im Jahr vollständig, so dass man trockenen Fußes durch das Flussbett gehen kann. Verschiedene Premiumwanderwege für die unterschiedlichsten Ansprüche sind hier ebenso zu finden wie der Donauradweg, der von hier aus entweder in Richtung Sigmaringen oder in Richtung Donaueschingen führt. Im Winter können Sie sich dann auf der ausgewiesenen Langlauf-Loipe sportlich betätigen. Immendingen weist eine lange Tradition als Wirtschaftsstandort auf und verfügt über ein breites Spektrum an mittelständischen Gewerbebetrieben in den Branchen Handwerk, Handel, Dienstleistung sowie Industriebetriebe. Das neue und hochmoderne Prüfzentrum der Daimler-AG für zukünftige Automobil-Technologien bietet weitere zukunftssträchtige Arbeitsplätze in der Gemeinde. Immendingen liegt verkehrsgünstig direkt an der B311 (Freiburg / Ulm) und ohne weitere Ortsdurchfahrt unweit der Bodenseeautobahn A81. Außerdem ist hier ein bedeutender Eisenbahnknoten, an dem drei Bahnlinien zusammenlaufen und auch der Ringzug bedient wird, so dass sich hier insgesamt drei in Betrieb befindliche Eisenbahnstrecken befinden, nämlich die Schwarzwaldbahn, die Bahnstrecke Tuttlingen–Immendingen und die Wutachtalbahn.

Objektnummer: 24449027 - 78194 Immendingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 125.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 24449027 - 78194 Immendingen

## 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)