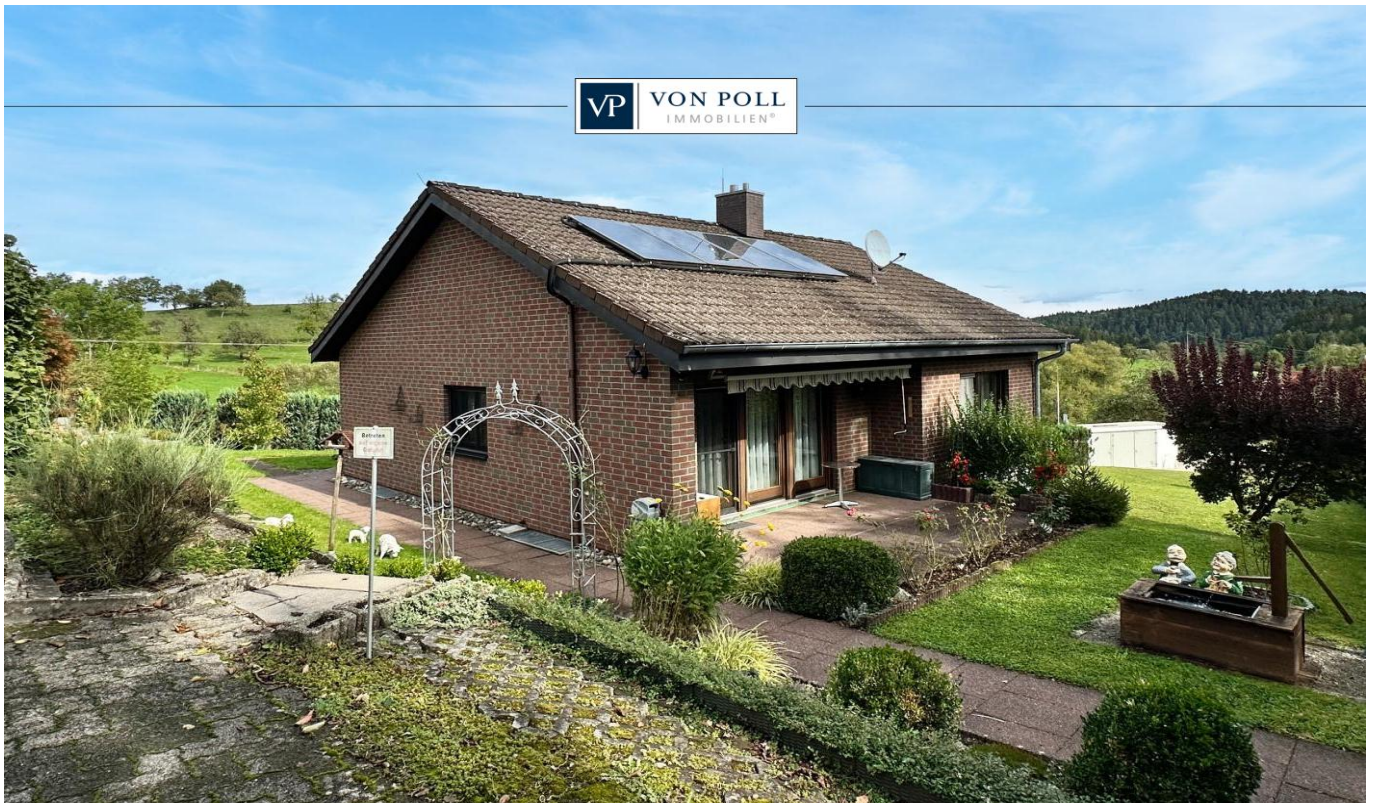


Rosenfeld

**\*\*\*RESERVIERT\*\*\* Reizvolles Einfamilienhaus in  
Randlage von 72348 Rosenfeld**

????????? ??????????: 24296020



???? ??????: 339.000 EUR • ??????????: ca. 78 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ??????? ????: 910 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24296020 - 72348 Rosenfeld

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24296020 - 72348 Rosenfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	24296020	????? ???????	339.000 EUR
????????????	ca. 78 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	?????????????? ??????	??????????????	????????????????
?????????	3	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	1	??????????	????????????????????
????? ?????????????	1992	??????????????	??????????
????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ?????????	????????	?????????, WC ????????????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24296020 - 72348 Rosenfeld

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	190.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.09.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1992



???????? ??????????: 24296020 - 72348 Rosenfeld

?? ?????????



### 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.





???????? ??????????: 24296020 - 72348 Rosenfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24296020 - 72348 Rosenfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24296020 - 72348 Rosenfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24296020 - 72348 Rosenfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24296020 - 72348 Rosenfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24296020 - 72348 Rosenfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24296020 - 72348 Rosenfeld

?? ??????????





???????? ??????????: 24296020 - 72348 Rosenfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24296020 - 72348 Rosenfeld

?? ?????????





???????? ??????????: 24296020 - 72348 Rosenfeld

?? ?????????



**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)

??????? ???????: 24296020 - 72348 Rosenfeld

??? ?????? ???????????

+++ 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! +++



??????? ?????????: 24296020 - 72348 Rosenfeld

????????????????? ??? ??????????

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

??????? ????????: 24296020 - 72348 Rosenfeld

??? ??? ??? ????????????

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



??????? ???????: 24296020 - 72348 Rosenfeld

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24296020 - 72348 Rosenfeld

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)