

Orsingen-Nenzingen

# Familienfreundliches Haus mit vielfältigen Extras und viel Platz

**CODICE OGGETTO: 24168008**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 243 m<sup>2</sup> • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 691 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24168008
Superficie netta	ca. 243 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7.5
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1985

Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettro	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.01.2034	Consumo finale di energia	40.11 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	A

CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen

## La proprietà



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



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



CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen**

## Una prima impressione

Wir freuen uns, Ihnen dieses raffinierte Einfamilienhaus mit vielseitigem Potenzial in ruhiger Lage von Orsingen zu präsentieren. Das Haus wurde im Jahr 1985 auf einem ca. 691m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und ist in einem modernisierten Zustand. Die großzügige Wohnfläche von ca. 243 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen und ist optional vielseitig nutzbar. Auf dem Grundstück sind Tiere herzlich Willkommen. Ein Kaninchen - sowie ein Hühnerstall warten schon auf neue Tierliebhaber und der Garten sowie das Gewächshaus erfreuen jeden Selbstversorger. Das Haus verfügt über insgesamt 7.5 Zimmer die sich auf zwei Ebenen verteilen. Davon befinden sich 4,5 Zimmer im Erdgeschoß. Die Küche im EG ist mit allen Nötigen Küchengeräten ausgestattet und bieten viel Platz für eine große Familie und Freunde. Über das gemütliche Wohnzimmer hat man durch den Wintergarten Zugang zu einer großen Sonnenterrasse. Der beheizte Pool mit Gegenstromanlage und Whirlpool, kann bei Interesse extra erworben werden. Im Dachgeschoß finden Sie 2 Kinderzimmer, 1 Gästezimmer sowie ein Bad und eine weitere Küche. Der Keller hat eine Nutzfläche von ca. 106m<sup>2</sup> und verfügt über einen Waschkeller, eine weitere Küche sowie ein Bad und einen Hobbyraum. Zusätzlich verteilen sich auf dem Grundstück noch insgesamt ca. 40m<sup>2</sup> Nutzfläche auf den Hühner und den Kaninchenstall. Die Ausstattung der Immobilie lässt keine Wünsche offen. Es gibt drei Stellplätze und eine Doppelgarage mit insgesamt 43,86 m<sup>2</sup>. Für umweltbewusste Käufer gibt es zwei Photovoltaikanlagen und einen Energiespeicher, die den Energieverbrauch reduzieren und somit Kosten sparen. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen oder Fahrradtouren ein. Das Highlight ist ein Campingplatz mit beheiztem Freibad und vielseitigen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung für die ganze Familie. Die Betriebskosten für die Immobilie beliefen sich im Jahr 2023 auf ca. 43,00 € mtl. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein wunderbares Einfamilienhaus mit vielen Extras. Der moderne Zustand, die großzügige Raumaufteilung machen dieses Objekt zu einem idealen Zuhause für eine Familie. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Immobilie wird Sie mit Sicherheit begeistern!



**CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen**

## Dettagli dei servizi

- Drei Stellplätze
- Doppelgarage
- Große Sonnenterrasse
- Wintergarten
- Loggia
- Zwei Photovoltaikanlagen
- Energiespeicher
- Drei Küchen
- Kaninchen und Hühnerstall
- Keller mit Hobbyraum, Küche, Waschküche und Bad

**CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen**

## Tutto sulla posizione

Orsingen-Nenzingen ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Konstanz in Baden-Württemberg, Deutschland. Die Gemeinde besteht aus den beiden Ortsteilen Orsingen und Nenzingen, die durch eine malerische Landschaft miteinander verbunden sind. Die Lage bietet eine ideale Mischung aus ländlichem Charme und guter Verkehrsanbindung. Verkehrsanbindung: Orsingen-Nenzingen ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Autobahn A81 ist nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Städte Singen, Konstanz und Stuttgart. Die B313 führt durch die Gemeinde und bietet eine bequeme Verbindung zu den umliegenden Ortschaften. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Nenzingen, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Radolfzell und Stockach angeboten werden. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr macht Orsingen-Nenzingen auch für Pendler attraktiv. Für internationale Reisen ist der Flughafen Zürich in etwa einer Stunde mit dem Auto erreichbar, was die globale Erreichbarkeit zusätzlich erleichtert. Ortsbeschreibung: Orsingen-Nenzingen besticht durch eine idyllische Umgebung und bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität. Die Gemeinde ist von grünen Wiesen und Feldern umgeben, was zu erholsamen Spaziergängen und Aktivitäten in der Natur einlädt. Als besonderes Highlight ist der Campingplatz und Ferienplatz am Alten Sportplatz zu erwähnen. Hier gibt es viele Tiere und ein beheiztes Freibad sowie unterschiedlichste Möglichkeiten für Groß- und Klein um den individuellen Freizeitspaß zu gestalten. Insgesamt bietet Orsingen-Nenzingen eine ruhige und entspannte Wohnatmosphäre, ohne dabei auf die Vorzüge der urbanen Infrastruktur verzichten zu müssen. Die gute Anbindung an Verkehrswege macht die Region auch für Geschäftsreisende und Pendler attraktiv.



**CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 40.11 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

**CODICE OGGETTO: 24168008 - 78359 Orsingen-Nenzingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Peter Römke

---

Freiheitstraße 51 Cantare  
E-Mail: [singen@von-poll.com](mailto:singen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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