

Neufra

# Familienfreundliches Einfamilienhaus in Ortsrandlage von 72419 Neufra

CODICE OGGETTO: 23296017

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 217 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 672 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23296017 - 72419 Neufra**

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

**CODICE OGGETTO: 23296017 - 72419 Neufra**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23296017	Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Superficie netta	ca. 217 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1967	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 3 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23296017 - 72419 Neufra

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	159.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.10.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

CODICE OGGETTO: 23296017 - 72419 Neufra

## La proprietà



**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)

CODICE OGGETTO: 23296017 - 72419 Neufra

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23296017 - 72419 Neufra

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23296017 - 72419 Neufra

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23296017 - 72419 Neufra

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23296017 - 72419 Neufra

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23296017 - 72419 Neufra

## La proprietà



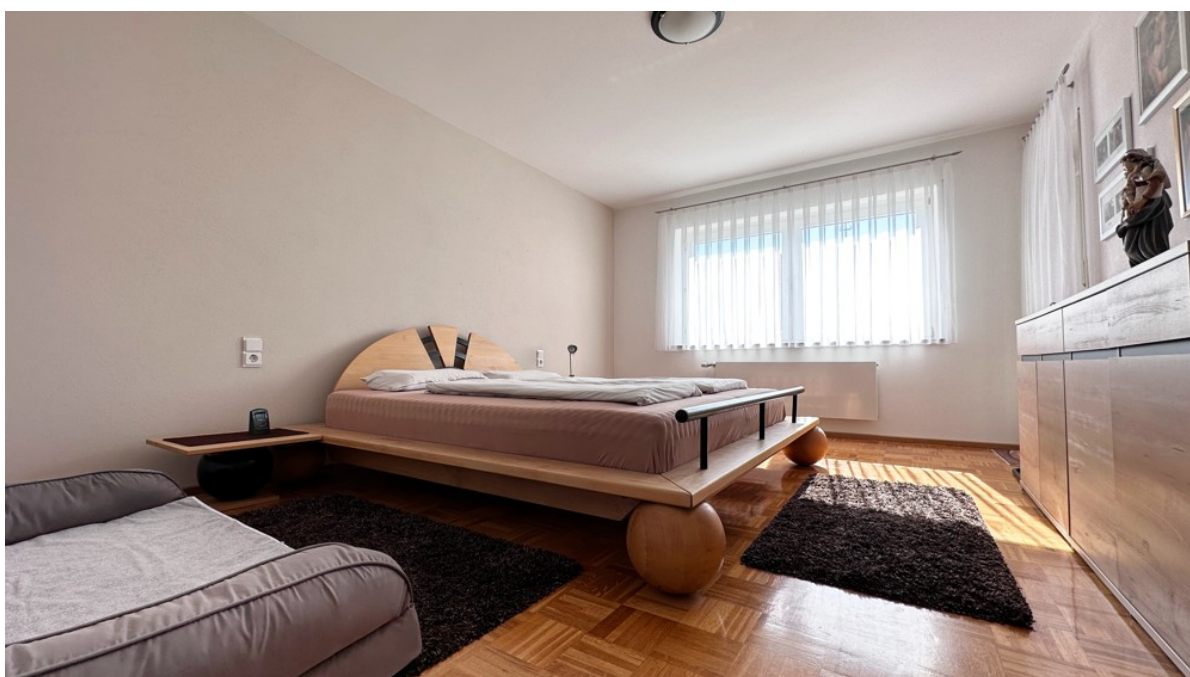
CODICE OGGETTO: 23296017 - 72419 Neufra

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23296017 - 72419 Neufra

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23296017 - 72419 Neufra

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23296017 - 72419 Neufra

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23296017 - 72419 Neufra

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*www.von-poll.com/balingen*

Jetzt Suchprofil anlegen



**CODICE OGGETTO: 23296017 - 72419 Neufra**

## Una prima impressione

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++ Familienfreundliches Raumwunder in Ortsrandlage von 72419 Neufra Dieses 1967 massiv erstellte Einfamilienhaus bietet Ihnen auf 3 Ebenen genügend Platz für die ganze Familie. Auf ca. 217 m<sup>2</sup> verteilen sich 2 Einbauküchen, 2 Bäder und insgesamt 9 Zimmer. Das Erdgeschoss kann als separate 2 Zimmer Wohnung genutzt werden, da eine Einbauküche sowie ein Sanitärbereich vorhanden ist - somit wäre auch ein Mehrgenerationenwohnen denkbar. Im Obergeschoss erwartet Sie neben einem modernen Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC, die ansprechende Einbauküche, das angrenzende Esszimmer mit Zugang zur großzügigen Terrasse, das Wohnzimmer und 2 weitere Zimmer. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres kleines Bad, ein Zimmer, eine Sauna und ein Abstellraum. Zusätzlich gibt es einen Bühnenraum der noch nicht ausgebaut ist, sich jedoch für weiteren Wohnraum eignet. Der Garten ist liebevoll angelegt, 2 Gartenhäuschen und ein Gewächshaus bieten Ihnen alle Möglichkeiten um Ihr gärtnerisches Talent zu entfalten. Für Ihre Kinder gibt es genügend Platz zum Spielen und auf der Terrasse können Sie den ganzen Tag die Sonne genießen. Ihr Auto stellen Sie bequem in der Doppelgarage direkt neben dem Haus oder in der im Haus integrierten Einzelgarage ab. Diese erreichen Sie zusammen mit dem Waschaum direkt über das Erdgeschoss. Stellplätze vor dem Haus sind ebenfalls vorhanden. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

**CODICE OGGETTO: 23296017 - 72419 Neufra**

## Dettagli dei servizi

- gepflegter, umzäunter Garten
- Gartenhaus
- Gewächshaus
- große Terrasse und Balkon
- Doppelgarage und Einzelgarage

**CODICE OGGETTO: 23296017 - 72419 Neufra**

## Tutto sulla posizione

Eingebettet in die Hochflächen der Schwäbischen Alb liegt die Gemeinde Neufra (Hohenzollern) mit seinen rund 1.860 Einwohnern. Der Hauptort Neufra liegt im wild romantischen Fehltal umgeben von ausgewiesenen Naturschutzgebieten. Der Ortsteil Freudenweiler liegt auf der Albhochfläche mit seinen typischen Wacholderheiden und ausgedehnten Mischwäldern. Einen Kindergarten und die Grundschule können Ihre Kinder direkt im Ort besuchen, weiterführende Schulen sind in Gammertingen unkompliziert mit dem Bus zu erreichen. Die Gemeinde Neufra liegt im nördlichsten Zipfel des Landkreises Sigmaringen, zwischen Stuttgart (ca. 80 km) und dem Bodensee (ca. 70 km) auf der Schwäbischen Alb.

**CODICE OGGETTO: 23296017 - 72419 Neufra**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 159.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23296017 - 72419 Neufra**

## Partner di contatto

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

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)