

Trossingen

# Attraktives Wohnen für die ganze Familie

Property ID: 25449007



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

PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 187 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8.5 • LAND AREA: 934 m<sup>2</sup>

Property ID: 25449007 - 78647 Trossingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25449007 - 78647 Trossingen

## At a glance

|                      |                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------|
| Property ID          | 25449007                                            |
| Living Space         | ca. 187 m²                                          |
| Roof Type            | Gabled roof                                         |
| Rooms                | 8.5                                                 |
| Bathrooms            | 3                                                   |
| Year of construction | 1985                                                |
| Type of parking      | 1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 385.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Prefabricated components                                                  |
| Equipment             | Terrace, Fireplace, Built-in kitchen                                      |

Property ID: 25449007 - 78647 Trossingen

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 05.05.2035      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 158.60 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | F                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1985                      |

Property ID: 25449007 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449007 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449007 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449007 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449007 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449007 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449007 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449007 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449007 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449007 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449007 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449007 - 78647 Trossingen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](mailto:tuttlingen@von-poll.com)

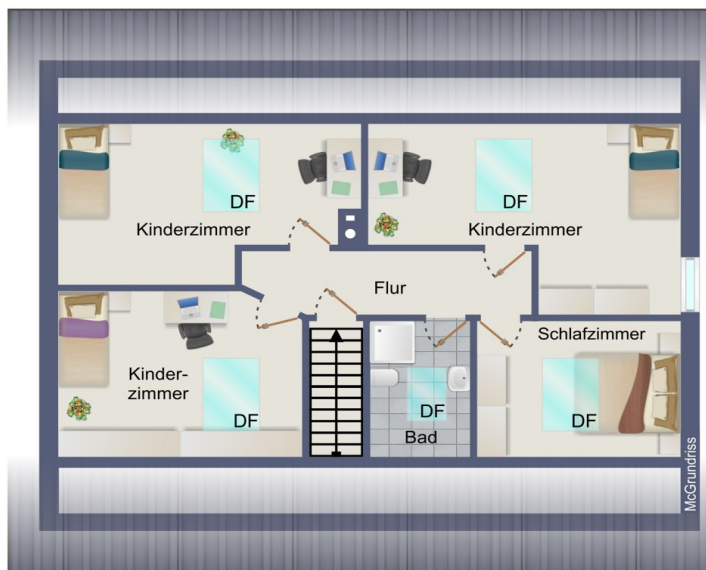
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Property ID: 25449007 - 78647 Trossingen

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25449007 - 78647 Trossingen

## A first impression

Das familienfreundliche Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich auf einem schönen Erbbaurechtsgrundstück in ruhiger und sonniger Ortsrandlage von Trossingen. Das Haus wurde 1985 in Holzständerbauweise erstellt. Die Wohnfläche beträgt ca. 187qm und verteilt sich auf insgesamt 8,5 Zimmer und drei Badezimmer. Das offene Wohn-/ Esszimmer mit angrenzender Küche und einem gemütlichen Kachelofen im Erdgeschoss bilden den zentralen Wohnbereich. Von hier aus haben Sie Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Der Grundriss ist praktisch gestaltet und bietet Ihnen viele Möglichkeiten für eine individuelle Nutzung. Auf dieser Ebene befinden sich ein weiteres Zimmer und ein Bad mit Badewanne, Dusche, Bidet, Doppelwaschbecken und WC. Das 1991 ausgebaute Dachgeschoss beherbergt vier weitere Zimmer und ein Duschbad. Das Haus ist voll unterkellert. Im Kellergeschoss befindet sich eine ca. 41qm große zwei Zimmer Einliegerwohnung mit einem neuwertigen Duschbad mit WC, einer Küchenvorbereitung und ein Abstellraum. Aktuell wird diese Wohnung vom Eigentümer genutzt. Diverse Kellerräume und Haustechnik komplettieren diese Etage. Eine Garage, Stellplatz und ein Carport sowie ein Gartenhaus runden dieses schöne Angebot ab. Insgesamt bietet Ihnen dieses Haus die Möglichkeit eigene Wohnträume zu verwirklichen und ein gemütliches Zuhause zu schaffen. Bei diesem Immobilienangebot handelt es sich um ein Erbbaurechtsgrundstück. Die jährliche Pacht beträgt aktuell ca. 1.440.-€. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gaszentralheizung aus 2008 mit Solarunterstützung. Das Dach wurde 2024 erneuert. Der gute Allgemeinzustand, sowie die vielfältige Nutzungsmöglichkeit in gute Lage machen dieses Haus zu einer echten Kaufgelegenheit. Das Haus wird momentan vom Eigentümer bewohnt und kann nach Absprache übernommen werden. Möchten Sie Ihre eigenen Ideen und Eindrücke zu diesem Haus sammeln? Dann vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Kennenlernertermin!

Property ID: 25449007 - 78647 Trossingen

## All about the location

Trossingen ist die zweitgrößte Stadt des Landkreises Tuttlingen und hat zusammen mit dem Stadtteil Schura ca. 18000 Einwohner. Die Kleinstadt liegt auf der Baar inmitten der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg. Die auch als Musikstadt bezeichnete Stadt ist Sitz einer staatlichen Musikhochschule und Heimat einer traditionsreichen Musikindustrie, sowie verschiedener überregionaler musikalischer Einrichtungen. Trossingen weist eine hohe Wohnqualität auf und garantiert zudem familienfreundliches Wohnen. Vielfältige Bildungseinrichtungen darunter mehrere Kindergärten, verschiedene Schulen mit allen Schulformen und ein umfangreiches Betreuungsangebot mit unterschiedlichen Betreuungszeiten sowie eine gute Infrastruktur und engagierte Vereine gewährleisten eine Rundum-Versorgung. Viele Ärzte der unterschiedlichsten Fachrichtungen, Apotheken und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten decken die Bedürfnisse des täglichen Bedarfes. Mit seiner mittelständisch geprägten Wirtschaft sichert der Wohnort Trossingen langfristig außerhalb der Musikindustrie und musikalischer Einrichtungen noch Arbeitsplätze in Bereichen wie Metallverarbeitung, Feinmechanik und Elektronik. Zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb liegt Trossingen sehr verkehrsgünstig angebunden an verschiedene Landes- Kreis- und Bundesstraßen die zwischen den Städten Tuttlingen, Rottweil und Villingen-Schwenningen ein Dreieck bilden. In etwa 4 km erreicht man die Autobahn A81. Von hier aus ist man etwa in einer Stunde am Bodensee oder in Stuttgart. Ein eigener Bahnhof sichert die Erreichbarkeit mit dem Zug. Der Busverkehr erfolgt im Rahmen des Verkehrsverbunds Schwarzwald-Baar-Heuberg (move). Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten die verschiedenen Vereine und Sportstätten. Es gibt auch ein Naturfreibad, indem man im Sommer die Freizeit verbringen kann. Weitere Informationen über Trossingen finden Sie im Internet unter: [www.trossingen.de](http://www.trossingen.de)

Property ID: 25449007 - 78647 Trossingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 158.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25449007 - 78647 Trossingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Oliver Rebholz

---

Jägerhofstraße 1, 78532 Tuttlingen

Tel.: +49 7461 - 91 45 740

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)