Rottweil / Neukirch

Ein Haus zwei Wohnungen! Investieren Sie in Ihre Zukunft!

Objektnummer: 25449002



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 203.66 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 807 m^2

Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

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

Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

Auf einen Blick

Objektnummer	25449002
Wohnfläche	ca. 203.66 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1974
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 38 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.02.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	196.75 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

Die Immobilie





Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

Die Immobilie





Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

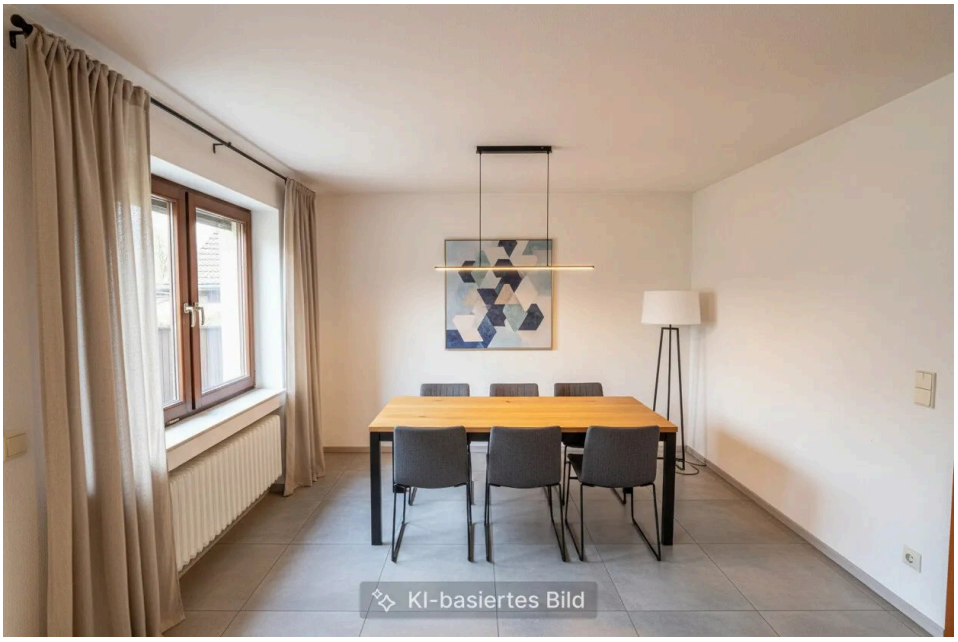
Die Immobilie





Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

Die Immobilie





Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

Die Immobilie





Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

Die Immobilie





Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

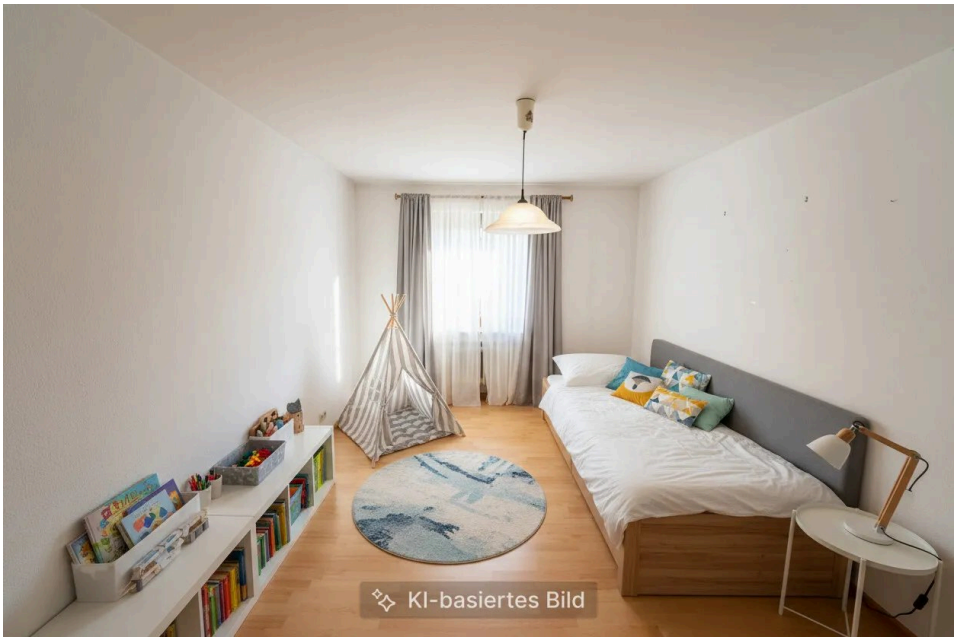
Die Immobilie





Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

Die Immobilie





Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

Die Immobilie





Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

Die Immobilie





Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

Die Immobilie

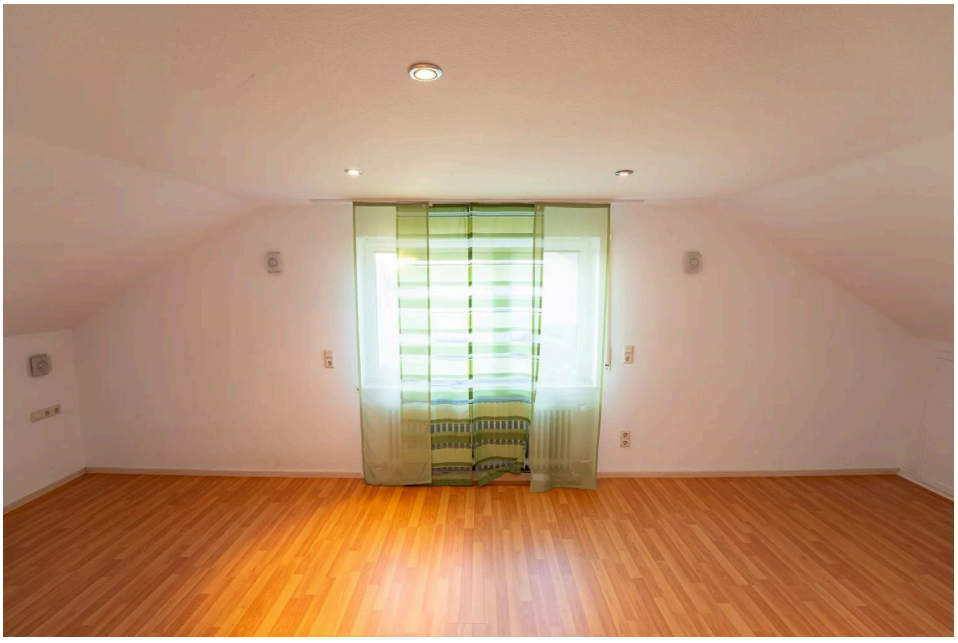




Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

Die Immobilie





Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

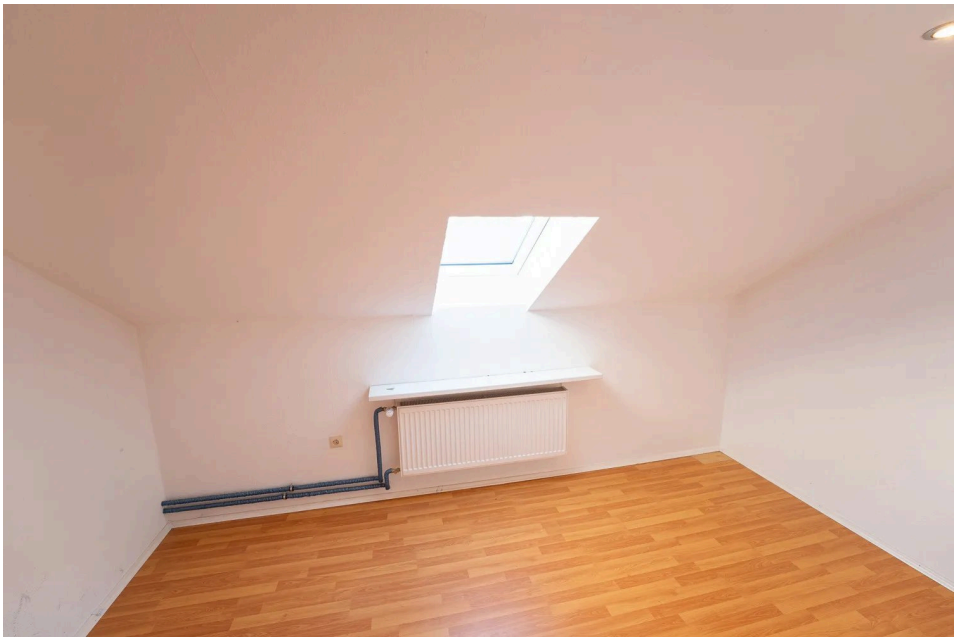
Die Immobilie





Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

Die Immobilie





Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

Die Immobilie





Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

Die Immobilie

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

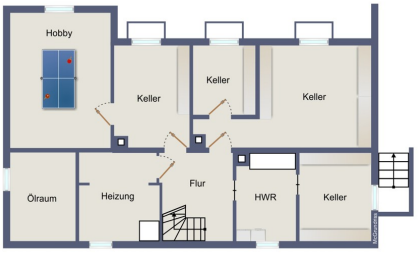
www.von-poll.com/rottweil-tuttlingen

Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

Ein erster Eindruck

In sonniger und familienfreundlicher Lage erwartet Sie dieses gepflegte, freistehende Zweifamilienhaus mit insgesamt 8 gut geschnittenen Zimmern und einer Gesamtwohnfläche von ca. 204 m2 auf einem großzügigen Grundstück. Ihr neues Zuhause wurde in Massivbauweise erstellt und eignet sich hervorragend für Familien, als Mehrgenerationenhaus oder um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen.

Die 127 m2 große Hauptwohnung im Erdgeschoss bietet ein helles Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten, ein gemütliches Esszimmer mit Kachelofen und angrenzender Küche die eine angenehme Kochatmosphäre schafft und ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten bereitstellt.
Drei Zimmer zur individuellen Nutzung, ein funktional ausgestattetes, modernes Bad mit Dusche, Badewanne und WC sowie ein Gäste-WC komplettieren diese Etage.

Im Dachgeschoss befindet sich eine ca. 77 m2 große Wohnung mit einem Wohn- und Essbereich mit offener Küche mit Einbaugeräten und Kaminofen, ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC. Außerdem gehört ein praktischer Abstellraum zu dieser Wohnung.

Im Kellergeschoss mit direktem Zugang in den Garten befindet sich noch einen Hobbyraum, ein Hauswirtschaftsraum, diverse Kellerräume und die Haustechnik.

Das ebene Grundstück bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als Spielbereich für Kinder, Ort der Entspannung oder Garten zur Selbstversorgung, die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig und lassen sich individuell gestalten. Eine Doppelgarage mit angrenzendem Partyraum oder Abstellraum sowie ein Gartenhaus stehen ebenfalls zur Verfügung.

Insgesamt gibt Ihnen dieses Haus die Möglichkeit eigene Wohnträume zu verwirklichen und ein gemütliches Zuhause zu schaffen und macht dieses Haus zu einer echten Kaufgelegenheit.

Die Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2010 erzeugt aktuell ca. 500€ monatlich und ist eine gute finanzielle Entlastung.

Möchten Sie Ihre eigenen Ideen und Eindrücke zu diesem Haus sammeln? Dann vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Kennenlerntermin!

Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich ruhig gelegen in einer Anliegerstraße in Rottweil Neukirch. Rottweil Neukirch mit seinen ca. 660 Einwohnern und der dazugehörige Weiler Vaihingerhof ist eingegliedert in die große Kreisstadt Rottweil. Es liegt auf einer Hochebene zwischen den Bergen der Schwäbischen Alb und dem Schwarzwald. Die Aussicht reicht vom Hohenzollern bis zum Feldberg und dem Kniebis.

In Neukirch befindet sich ein Kindergarten und eine Grundschule mit Inklusionsklasse. Die weiterführenden Schulen sind in Rottweil.
Die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs können Sie vor Ort mit einem Bäcker und in der gut zu erreichenden Kernstadt Rottweil oder in Schömberg decken.

Im öffentlichen Personennahverkehr bestehen Schul- und Rufbusverbindungen zur Kernstadt. Weiterhin gibt es noch eingeschränkte Möglichkeiten auf der SBG-Linie Balingen-Rottweil-Schömberg sowohl die Kernstadt auch das naheliegende Schömberg zu erreichen.
Durch Neukirch führt die Bundesstraße 27, die den Ort in zwei Hälften teilt. Gleichzeitig stellt diese Straße aber eine schnelle Verkehrsanbindung an die Mittelzentren Villingen-Schwenningen und Tübingen-Reutlingen dar.

Im Gewerbegebiet Eferen sind unterschiedliche Branchen wie Handel, Handwerk, Gewerbe, Fuhrbetriebe und Industrie angesiedelt und bieten hier mehr als 300 Arbeitsplätze.

Für die Freizeitgestaltung gibt es eine kleine Anzahl an Vereinen.

Weitere Informationen über Neukirch finden Sie im Internet unter:
https://www.rottweil.de/de/Stadt-Buerger/Unsere-Stadt/Ortschaften/Neukirch

Objektnummer: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

Sonstige Angaben

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: 25449002 - 78628 Rottweil / Neukirch

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Oliver Rebholz

Jägerhofstraße 1, 78532 Tuttlingen
Tel.: +49 7461 - 91 45 740
E-Mail: tuttlingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com