Rottweil / Göllsdorf

Ein Haus- zwei Wohnungen

Objektnummer: 25449012



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209.09 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1114 m^2

Objektnummer: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

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

Objektnummer: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25449012
Wohnfläche	ca. 209.09 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Badezimmer	2
Baujahr	1961
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 108 m²
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.01.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	273.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

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: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

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: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

Ein erster Eindruck

In sonniger und erhöhter Aussichtslage von Rottweil-Göllsdorf erwartet Sie dieses gepflegte, freistehende Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das in Massivbauweise errichtete Wohnhaus bietet ideale Voraussetzungen für zwei Generationen, zur teilweisen oder vollständigen Vermietung oder für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 111 m² Wohnfläche. Mittelpunkt der Wohnung ist der helle Wohnbereich mit Kaminofen und angrenzendem Esszimmer. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen überdachten Balkon, der Ihnen einen schönen Platz zum Verweilen und Genießen der Aussicht bietet. Neben dem Schlafzimmer und einem weiteren Zimmer stehen Ihnen im Erdgeschoss eine Küche, ein praktischer Vorratsraum sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken zur Verfügung. Ein separates Tages-WC ergänzt das Raumangebot. Die Grundrissgestaltung eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Nutzung und Einrichtung.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere, ca. 98 m² große 5-Zimmer-Wohnung. Auch hier bildet das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon einen einladenden Mittelpunkt. Vier weitere Zimmer bieten ausreichend Platz für Schlafen, Arbeiten, Kinder oder individuelle Nutzungskonzepte. Ergänzt wird die Wohnung durch eine Küche mit angrenzendem Vorratsraum, ein modernes Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Badewanne sowie ein separates WC.

Das Kellergeschoss überzeugt mit mehreren Zugängen zum Garten und bietet zahlreiche praktische Nutzflächen. Mehrere Kellerräume und ein Hobbyraum verfügen über Tageslicht und eignen sich damit auch für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Ein separater Technikraum ergänzt das Untergeschoss.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie zwei weitere Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Das großzügige Grundstück in Hanglage bietet Ihnen viel Freiraum und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob Garten, Freizeitbereich oder persönliche Rückzugsmöglichkeiten: Hier lässt sich der Außenbereich ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten. Ein vorhandenes Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Zweifamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1961 erbaut und in den Jahren 1977 und 1995 erweitert. Durch bereits durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen befindet sich die Immobilie in einem gepflegten Allgemeinzustand. Gleichzeitig bietet das Haus weiteres Potenzial, einzelne Bereiche

nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und den persönlichen Wohnwünschen anzupassen.

Die Kombination aus großzügigem Wohnraum, zwei eigenständigen Wohneinheiten, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer sonnigen und erhöhten Lage machen dieses Haus besonders interessant für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer, die Wohnen und Vermieten miteinander verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieser Immobilie und sammeln Sie bei einer persönlichen Besichtigung Ihre eigenen Eindrücke. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

Alles zum Standort

Die Große Kreisstadt Rottweil mit ihren mehr als 25.000 Einwohnern ist ein innovatives und kulturelles Mittelzentrum in der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg und liegt sehr schön eingebettet zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb. Rottweil ist Kreisstadt und zugleich größte Stadt des gleichnamigen Landkreises und die älteste Stadt Baden-Württembergs. Das Stadtbild prägt eine Vielzahl von Kirchen, Türmen, Brunnen und beeindruckenden erkergeschmückten Bürgerhäusern. Kunst und Kultur bieten ein breitgefächertes Angebot. Der obere Neckar ist mit seiner Lage ausgezeichneter Ausgangspunkt für Wanderungen und Fahrradtouren. Darüber hinaus eignen sich der Neckartalweg, die Deutsche Uhrenstraße oder die Römerstraße Neckar-Alb-Aare optimal für Ausflüge. Highlights in Rottweil sind die Fasnet und die höchste Besucherplattform Deutschlands. Über 30 Bildungseinrichtungen machen Rottweil zu einem ausgezeichneten Bildungsstandort. Durch seine verkehrsgünstige Lage nahe der Autobahn A81 und die direkte Anbindung an das Schienennetz bietet Rottweil die idealen Voraussetzungen für eine Vielzahl von Unternehmen. Neben der hervorragenden Verkehrsanbindung stehen zahlreiche Industrie- und Gewerbeflächen mit guten Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung. Ob Industrie, Gewerbe, Handel oder Handwerk - der Standort Rottweil bietet attraktive Möglichkeiten in einer malerischen Umgebung.

Weitere Informationen über Rottweil finden Sie im Internet unter: www.rottweil.de

Objektnummer: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

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: 25449012 - 78628 Rottweil / Göllsdorf

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