Tuningen

Großzügiges Wohnen: Doppelhaushälfte mit Wintergarten und weitläufigem Grundstück in Tuningen

Objektnummer: 26060006



KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 666 m²

Objektnummer: 26060006 - 78609 Tuningen

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

Objektnummer: 26060006 - 78609 Tuningen

Auf einen Blick

Objektnummer	26060006
Wohnfläche	ca. 156 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1958
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	320.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26060006 - 78609 Tuningen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.05.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	312.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26060006 - 78609 Tuningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26060006 - 78609 Tuningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26060006 - 78609 Tuningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26060006 - 78609 Tuningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26060006 - 78609 Tuningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26060006 - 78609 Tuningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26060006 - 78609 Tuningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26060006 - 78609 Tuningen

Die Immobilie





Objektnummer: 26060006 - 78609 Tuningen

Ein erster Eindruck

Stilvoll zurückhaltend und mit viel Raum für persönliche Entfaltung präsentiert sich diese Doppelhaushälfte in Tuningen als ein Zuhause mit Substanz und Zukunft. Die zentrale Lage verbindet angenehmes Wohnen mit kurzen Wegen und schafft damit ideale Voraussetzungen für eine langfristig hohe Lebensqualität.

Auf ca. 156 m² Wohnfläche, verteilt auf sieben Zimmer, bietet die Immobilie ein vielseitiges und flexibles Raumangebot – ideal für Familien oder für alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses: Eine praktische Küche mit Einbauküche, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer sowie ein lichtdurchfluteter Wintergarten mit Blick in den Garten schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der direkte Zugang zur Terrasse verbindet Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise und lädt zu entspannten Stunden im eigenen Zuhause ein. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Arbeitszimmer, ein separates Esszimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Im Obergeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich mit drei gut geschnittenen Zimmern, einer weiteren Küche, einem Wasch-/Trockenraum und einem Gäste-WC. Diese Aufteilung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als klassischer Familienbereich, Mehrgenerationenlösung oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Der Dachboden bietet zusätzliche Nutzfläche und eignet sich ideal als Homeoffice, Atelier oder Hobbyraum.

Im Untergeschoss stehen zwei Abstellräume, ein Vorratskeller sowie zwei weitere Kellerräume, ein Heizungsraum und der Öltankraum zur Verfügung. Eine direkte Treppe in den Garten sorgt für zusätzlichen Komfort und praktische Abläufe im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist das außergewöhnlich große Grundstück mit 666 m² Fläche. Für eine Doppelhaushälfte bietet der Garten ein seltenes Maß an Freiraum und Potenzial – ob als grüne Rückzugsoase, familienfreundlicher Garten oder als Ort für individuelle Gestaltungsideen. Terrasse, Garage, ein gemauertes Gerätehäuschen sowie ein Stellplatz vor der Garage runden das Außenangebot ab und unterstreichen den hohen Nutzwert.

Das massiv gebaute Haus wurde 1958 fertiggestellt und im Jahr 1965 durch einen Anbau erweitert. Es bietet mit zweifach verglasten Kunststoff-Isolierglasfenstern, einer Öl-Zentralheizung sowie einer vorhandenen Einbauküche eine solide Grundlage für

individuelles Wohnen. Das Dach wurde im Jahr 2010 neu gedeckt und gedämmt.

Eine Immobilie mit Charakter, viel Potenzial und einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück – ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit zentraler Lage und langfristigen Perspektiven verbinden möchten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, für weiter Informationen.
Ihr VON POLL Immobilien Team in Villingen-Schwenningen

Objektnummer: 26060006 - 78609 Tuningen

Ausstattung und Details

* Baujahr 1958
* Erweiterung: Anbau im Jahr 1965
* Bauweise: massiv
* Dach: 2010 neu gedeckt
* Fenster: 2012 erneuert (zweifach verglaste Kunststoff-Isolierglasfenster)
* Heizung: Öl-Zentralheizung
* Küche: Einbauküche vorhanden
* Bodenbeläge: Fliesen, Laminat und (teilweise) Teppich
* Dach: gedämmt
* Grundstücksgröße: 666 m²
* Wohnfläche: ca. 156 m²
* Anzahl Zimmer: 7
* Außenbereich: Terrasse, Garten mit großem Gestaltungspotenzial
* Stellplätze: Garage sowie Stellplatz vor der Garage
* Nebengebäude: gemauertes Gerätehäuschen für Stauraum oder Freizeitnutzung
* gepflegter Zustand
* frei ab sofort

Objektnummer: 26060006 - 78609 Tuningen

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in Tuningen – einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage in unmittelbarer Nähe zur Natur.

Die Gemeinde Tuningen liegt verkehrsgünstig zwischen Villingen-Schwenningen und Bad Dürrheim und bietet eine gute Anbindung an die B27 sowie die A81, sodass auch Berufspendler schnell in Richtung Rottweil, Donaueschingen oder Richtung Bodensee unterwegs sind.
Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Die Umgebung überzeugt durch eine hohe Lebensqualität und ein gewachsenes, gepflegtes Wohnumfeld.

Objektnummer: 26060006 - 78609 Tuningen

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: 26060006 - 78609 Tuningen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadja Kiefer

Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen
Tel.: +49 7721 - 99 79 940
E-Mail: villingen.schwenningen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com