Deilingen

RESERVIERT Familienfreundliches Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück in 78586 Deilingen

Objektnummer: 26296024



KAUFPREIS: 255.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1172 m²

Objektnummer: 26296024 - 78586 Deilingen

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

Objektnummer: 26296024 - 78586 Deilingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26296024
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1957

Kaufpreis	255.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26296024 - 78586 Deilingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	25.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	330.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26296024 - 78586 Deilingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296024 - 78586 Deilingen

Die Immobilie

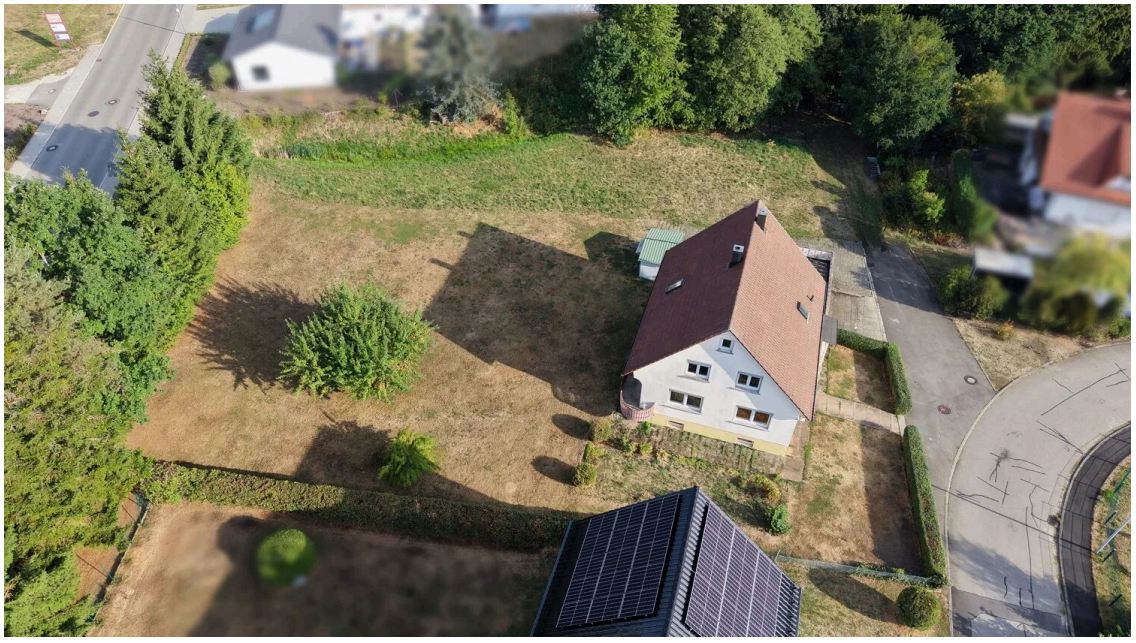




Objektnummer: 26296024 - 78586 Deilingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296024 - 78586 Deilingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296024 - 78586 Deilingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296024 - 78586 Deilingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296024 - 78586 Deilingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296024 - 78586 Deilingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296024 - 78586 Deilingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296024 - 78586 Deilingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296024 - 78586 Deilingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296024 - 78586 Deilingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26296024 - 78586 Deilingen

Ein erster Eindruck

Familienfreundliches Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück in 78586 Deilingen

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1957 bietet mit ca. 125 m² Wohnfläche, 6 Zimmern und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.172 m² viel Platz für die ganze Familie. Die klassische und gut durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen bietet einen klar gegliederten Wohn- und Schlafbereich und lässt zugleich Spielraum für individuelle Gestaltungsideen.

Über den Windfang gelangen Sie in die Diele des Erdgeschosses, von der aus die verschiedenen Wohnbereiche erschlossen werden. Das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon bietet viel Platz für gemütliche Stunden, während sich das angrenzende Esszimmer hervorragend für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende eignet. Die Küche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum für den täglichen Bedarf.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, ein WC sowie ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Waschbecken. Die Diele mit ihrer Holztreppe und den charakteristischen Holzelementen vermittelt bereits beim Betreten des Hauses eine angenehme und wohnliche Atmosphäre.

Das Dachgeschoss bildet den privaten Bereich des Hauses. Über den Flur gelangen Sie zu 3 Zimmern, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer eignen. Die Räume überzeugen durch große Fenster und angenehme Lichtverhältnisse und bieten teilweise einen schönen Blick ins Grüne. Eines der Zimmer ist durch eine Unterteilung in zwei Bereiche besonders vielseitig nutzbar und verfügt über ein integriertes Waschbecken. Dadurch lässt sich dieser Bereich beispielsweise hervorragend als Elternschlafzimmer mit separatem Ankleide nutzen. Ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche und Waschbecken ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage.

Darüber hinaus befindet sich im Dachgeschoss ein bislang nicht ausgebauter Raum mit Zugang zur großzügigen Bühne im Dachspitz. Die Bühne bietet umfangreiche Abstell- und Lagerflächen und stellt zugleich eine interessante Ausbaureserve dar. Je nach individuellen Vorstellungen und den baulichen sowie rechtlichen Möglichkeiten könnte hier weiterer nutzbarer Raum entstehen.

Auch das Untergeschoss bietet praktische Nebenflächen. Neben einem Vorraum stehen 2 Kellerräume mit Öllager, ein weiterer Bereich, der als Garage bzw. Lagerfläche genutzt werden kann, sowie ein Heizungsraum mit Waschküche zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist das ca. 1.172 m² große Grundstück. Die großzügigen Grünflächen bieten viel Raum für Garten, Freizeit und individuelle Gestaltungsideen.

Die großzügige Doppelgarage (aus 1983) bietet Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Besonders interessant ist zudem die Fläche oberhalb der Doppelgarage: Diese bietet die Möglichkeit, einen attraktiven Außenbereich in Form einer Terrasse zu gestalten und damit das vorhandene Platzangebot um eine zusätzliche Aufenthaltsfläche zu erweitern.

Das Haus verbindet damit eine klassische, familiengerechte Raumaufteilung mit großzügigen Außenflächen und vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten. Das Baujahr und der damit verbundene Charakter des Hauses bieten zugleich die Möglichkeit, einzelne Bereiche nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und die Immobilie Schritt für Schritt an die persönlichen Bedürfnisse anzupassen.

Objektnummer: 26296024 - 78586 Deilingen

Ausstattung und Details

- Ausbaureserve im Dachgeschoss um ein weiteres Zimmer
- Balkon
- großzügiges Grundstück mit 1.172 m²
- Doppelgarage
- Geräteschuppen

Objektnummer: 26296024 - 78586 Deilingen

Alles zum Standort

Deilingen liegt idyllisch auf dem Heuberg im nördlichen Teil des Landkreises Tuttlingen und grenzt unmittelbar an den Zollernalbkreis sowie den Landkreis Rottweil. Die Gemeinde befindet sich auf einer Höhenlage zwischen rund 800 und 1.009 Metern über dem Meeresspiegel und gehört zur reizvollen Landschaft der Schwäbischen Alb. Mit rund 1.750 Einwohnern bietet Deilingen eine angenehme Größe, die dörfliche Gemeinschaft mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen verbindet.

Die umliegende Natur und die Lage in der Region der „10-Tausender" der Schwäbischen Alb machen Deilingen zu einem attraktiven Wohnort für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Zahlreiche Wander- und Spazierwege führen durch die abwechslungsreiche Landschaft und die weitläufigen Waldgebiete. Auch im Winter bietet die Höhenlage besondere Freizeitmöglichkeiten: Der örtliche Skilift ist insbesondere für Anfänger geeignet, während die rund 6 km lange Deilinger Loipe als höchstgelegene Loipe der Schwäbischen Alb durch eine landschaftlich reizvolle Umgebung führt. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch einen Angelsee, drei öffentliche Kinderspielplätze, ein Wochenendhausgebiet sowie ein vielfältiges Vereinsleben mit rund 20 örtlichen Vereinen.

Für Familien bietet Deilingen eine gute örtliche Infrastruktur mit Kindergarten und Grundschule. Darüber hinaus stehen umfangreiche Betreuungsangebote wie verlässliche Grundschule, Mittagstisch, Hausaufgaben- und Ferienbetreuung zur Verfügung. Weiterführende Schulen wie Hauptschule, Realschule und Gymnasium befinden sich in den benachbarten Gemeinden Gosheim und Wehingen und sind in kurzer Entfernung erreichbar.

Auch als Wirtschaftsstandort ist Deilingen gut aufgestellt. Die Gemeinde ist stark durch die metallverarbeitende Industrie geprägt und bietet zahlreiche wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze. Gleichzeitig sorgen die umliegenden Gemeinden für eine gute Ergänzung des örtlichen Angebots.

Verkehrstechnisch profitiert Deilingen von seiner Lage zwischen Tuttlingen, Rottweil und Balingen. Über die L 435 besteht eine gute Anbindung an die B 27, über die unter anderem Balingen und die weiteren Städte der Region gut erreichbar sind. Die Autobahn A 81 ist über die Anschlussstelle Rottweil ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar. Ergänzend bestehen Busverbindungen in der Region.

Deilingen verbindet damit naturnahes Wohnen auf der Schwäbischen Alb mit einer familienfreundlichen Infrastruktur, einem aktiven Gemeindeleben und einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte.

Objektnummer: 26296024 - 78586 Deilingen

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: 26296024 - 78586 Deilingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Clemens Kaleitzis

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen
Tel.: +49 7433 - 30 81 210
E-Mail: balingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com