Rottenburg am Neckar / Hailfingen

3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Loggia und Garage – Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen

Objektnummer: 26349076



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80.17 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen

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

Objektnummer: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26349076
Wohnfläche	ca. 80.17 m²
Dachform	Satteldach
Etage	1
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	123 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.06.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen

Die Immobilie



- weitere Bilder
- Grundrisse
- die Adresse
- Informationen

erhalten Sie nach Ihrer Anfrage im ausführlichen Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

Objektnummer: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Rottenburg-Hailfingen überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, den durchdachten Grundriss und die ruhige, zentrale Lage im Ortsteil Hailfingen. Das 1994 errichtete Mehrfamilienhaus steht auf einem großzügigen, begrünten Grundstück und gehört zu einem Ensemble aus zwei Häusern mit insgesamt zwölf Parteien

Die ca. 80 m² große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und wurde 2018/2019 umfassend saniert. Großformatige, moderne Fliesen und verputzte Wände prägen das Erscheinungsbild und vermitteln einen hochwertigen Gesamteindruck. Der gut geschnittene Grundriss bietet einer kleinen Familie oder einem Paar ideale Wohnbedingungen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Loggia, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Zwei weitere vollwertige Zimmer bieten helle Lichtverhältnisse und flexible Nutzungsmöglichkeiten – als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer Whirl-Eckbadewanne, einer Wellnessdusche und einem großen Waschtisch – ein Komfortniveau, das in dieser Objektklasse selten zu finden ist.

Die funktionale Küche bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum und ist mit allen Elektrogeräten einer vollwertigen Einbauküche ausgestattet. Eine Glastür zum Essbereich schafft eine offene Atmosphäre und ermöglicht Einblick beim Kochen und gemeinsamen Essen. 2022 wurden die Fronten der Küche erneuert.

Ein innenliegender Abstellraum sowie ein weiterer Abstellraum im Erdgeschoss – ergänzt durch eine gemeinschaftliche Waschküche – bieten zusätzlichen Stauraum und runden das Angebot ab. Die große, separate Garage mit direktem Zugang vom Hausflur ist ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung.

Die Wohnung wird zeitnah zur Eigennutzung frei oder kann als Kapitalanlage genutzt werden. Das aktuelle Hausgeld beträgt 398,00 € monatlich für Wohnung und Garage, davon sind 266,00 € umlagefähig; die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage liegt bei 64,98 € monatlich.

Wir freuen uns, dass wir Ihr Interesse wecken konnten und stehen Ihnen für Besichtigungen oder Rückfragen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen

Ausstattung und Details

- Sehr gepflegter Gesamtzustand
- Großformatige, dunkelgraue Fliesen im Wohn-/Essbereich, Flur und Bad
- Vinylparkett in beiden weiteren Zimmern
- Verputzte Wände und Decken, mit Vlies unterlegt und gestrichen

Bad

- Moderne, gut erhaltene Sanitärelemente
- Whirl-Eckbadewanne
- Geräumige Wellnessdusche
- Deckenhoch weiß gefliest, dunkle Bordüre
- Elektrische Fußbodenheizung + Handtuchheizkörper

Küche

- Moderne, gepflegte Küche mit hellen Fronten und Holzarbeitsplatte
- Großes Fenster für viel Tageslicht
- Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler
- Große Kühl-Gefrierkombination
- Offene Regale & funktionale Arbeitsflächen

Fenster & Heizung

- Holzfenster, doppelt verglast, mit Rollos
- Öl-Zentralheizung für Warmwasser & Heizwärme
- Elektrische Fußbodenheizung im Bad, Flur und Wohn-/Essbereich

Objektnummer: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen

Alles zum Standort

Rottenburg am Neckar bietet mit rund 45.700 Einwohnern eine familienfreundliche Infrastruktur, kurze Wege und eine naturnahe Umgebung. Die Stadt ist überschaubar, sicher und gut an die umliegenden Zentren angebunden. Die Ortschaft Hailfingen liegt nur etwa 9 km nordwestlich vom Rottenburger Zentrum und verbindet Stadtnähe mit ruhiger, dörflicher Wohnlage.

Hailfingen zeichnet sich durch eine herzliche Gemeinschaft, nahegelegene Spielplätze, Parks und Sportangebote aus. Schulen wie die Sophie-Scholl-Schule und die Grundschule Hailfingen sowie Kindergärten, Arztpraxen und Apotheken sind bequem zu Fuß erreichbar. Der Dorfladen Hailfingen deckt den täglichen Bedarf.

Mehrere Bushaltestellen – darunter „Hailfingen Ortsmitte“ – sorgen für eine gute ÖPNV-Anbindung. Freizeit- und Sportanlagen in der Umgebung bieten zusätzliche Möglichkeiten für aktive Erholung.

Hailfingen liegt 9 km südlich von Herrenberg und ist der nördlichste Stadtteil Rottenburgs – ideal für alle, die ein ruhiges, gut angebundenes Wohnumfeld schätzen.

Objektnummer: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.06.2032
Endenergieverbrauch beträgt 123,0 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995 .
Die Energieeffizienzklasse ist C.

HINWEIS ZU KI-DARSTELLUNGEN:
Bei einzelnen Bildern handelt es sich um KI-generierte Visualisierungen, die ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung dienen. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

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: 26349076 - 72108 Rottenburg am Neckar / Hailfingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen
Tel.: +49 7071 - 70 75 506
E-Mail: tuebingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com