Rottweil / Feckenhausen

Schönes Familiendomizil in gewachsenem Wohngebiet

Objektnummer: 26449003



KAUFPREIS: 415.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155.75 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 681 m^2

Objektnummer: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

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

Objektnummer: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26449003
Wohnfläche	ca. 155.75 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	4 x Garage

Kaufpreis	415.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.03.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	227.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

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

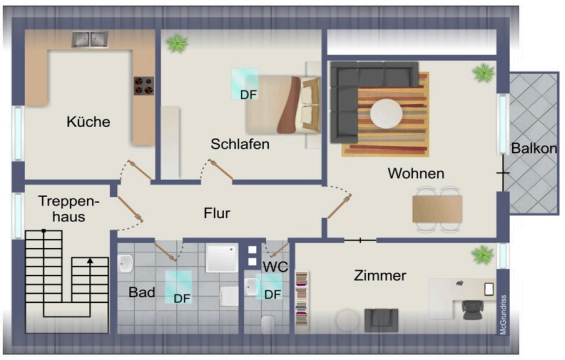
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/rottweil-tuttlingen

Objektnummer: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

Grundrisse




Küche
DF
Schlafen
Wohnen
Balkon
Treppen-
haus
Flur
WC
Bad
DF
DF
Zimmer



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: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

Ein erster Eindruck

In schöner und ruhiger Wohnlage erwartet Sie dieses freistehende Ein- oder Zweifamilienhaus auf einem ca. 680 qm großen und sonnigen Grundstück in einem gewachsenen Wohngebiet.
Ihr neues Domizil wurde ca. 1968 in Massivbauweise mit Keller erstellt. Es bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer, die Wert auf großzügiges Wohnen legen. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, die eine individuelle Raumgestaltung ermöglichen. Die großzügige Raumaufteilung im Erd-, und Dachgeschoss mit ca. 160 qm Wohnfläche bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Schaffung gemütlicher Wohn- und Schlafbereiche. Insgesamt stehen Ihnen dafür sechs Zimmer, zwei Bäder und zwei Küchen zur Verfügung und bietet Ihnen somit Platz für die ganze Familie.

In der Dreizimmerwohnung im Erdgeschoss befinden sich ein Esszimmer mit Zugang zur großen Dachterrasse, ein helles Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine voll ausgestattete Einbauküche mit Essplatz und eine Speisekammer. Außerdem befindet sich hier ein Badezimmer mit Dusche, WC und einem Waschbecken.
Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Dreizimmerwohnung mit einem Balkon. Hier steht Ihnen ein Wohn- Esszimmer, zwei Schlafzimmer und eine weitere voll ausgestattete Einbauküche zur Verfügung. Außerdem befindet sich hier ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und ein Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC.
Im Untergeschoss des vollunterkellerten Wohnhauses ist die Haustechnik untergebracht. Hier gibt es noch einen Hobbyraum sowie eine Waschküche und zwei Kellerräume. Sollte Ihnen dieser ganze Platz nicht ausreichen, steht Ihnen zusätzlich eine Bühne für weiteren Stauraum zur Verfügung.

Der Außenbereich bietet Ihnen die Möglichkeit zur Entspannung. Sowohl der Garten mit überdachtem Freisitz, als auch der Balkon und die Dachterrasse laden zum Verweilen im Freien ein. Er erweitert den Wohnraum nach draußen und stellt so einen angenehmen Rückzugsort dar, ideal auch für Kinder zum Toben und Spielen.

Zum Haus gehören vier Garagen mit direktem Zugang ins Haus und genügend Raum für einige alltägliche Utensilien. Ein weiterer Raum steht Ihnen für Ihre Gartengeräte zur Verfügung.

Das Haus wurde in der Vergangenheit als Zweifamilienhaus als Familie genutzt und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es kann nach Absprache übernommen werden.
Überzeugen Sie sich vor Ort von diesem Haus und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektnummer: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

Alles zum Standort

Feckenhausen ist der kleinste Teilort der Stadt Rottweil idyllisch gelegen zwischen dem oberen Neckar und dem Großen Heuberg am Nordwestrand der Schwäbischen Alb. Mit seinen rund 360 Einwohnern besticht es durch seine naturnahe, ruhige Wohnlage umgeben von Waldflächen. Die historische Innenstadt von Rottweil ist nur etwa 7 Kilometer entfernt und in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Dort finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Cafés, Restaurants sowie ein attraktives kulturelles und sportliches Angebot.

Die Kinder besuchen den Kindergarten vor Ort und die nahegelegene Grundschule im Stadtteil Göllsdorf, weiterführende Schulen wie Gymnasien, Realschule, Förderschule sowie private Schulangebote sind in Rottweil zahlreich vertreten. Auch die medizinische Versorgung ist in der Kernstadt bestens gewährleistet. Verschiedene Vereine bereichern die örtliche Gemeinschaft.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen Landstraßen erreicht man schnell die B27 sowie die Autobahn A81 (Anschlussstelle Rottweil), wodurch Ziele wie Stuttgart, der Bodensee oder die Schweiz bequem erreichbar sind. Der Bahnhof Rottweil bietet zudem Anschluss an den Regional- und Fernverkehr, u. a. mit Verbindungen nach Stuttgart, Singen und Zürich.

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.

Objektnummer: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

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: 26449003 - 78628 Rottweil / Feckenhausen

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