Tuttlingen / Möhringen

Wohnhaus mit vielen Möglichkeiten. Schönes Zweifamilienhaus in Möhringen

Objektnummer: 26449014



KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 847 m²

Objektnummer: 26449014 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

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

Objektnummer: 26449014 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

Auf einen Blick

Objektnummer	26449014
Wohnfläche	ca. 248 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Badezimmer	3
Baujahr	1910
Stellplatz	2 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	389.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 166 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26449014 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	15.07.2036
Befeuerung	Elektro

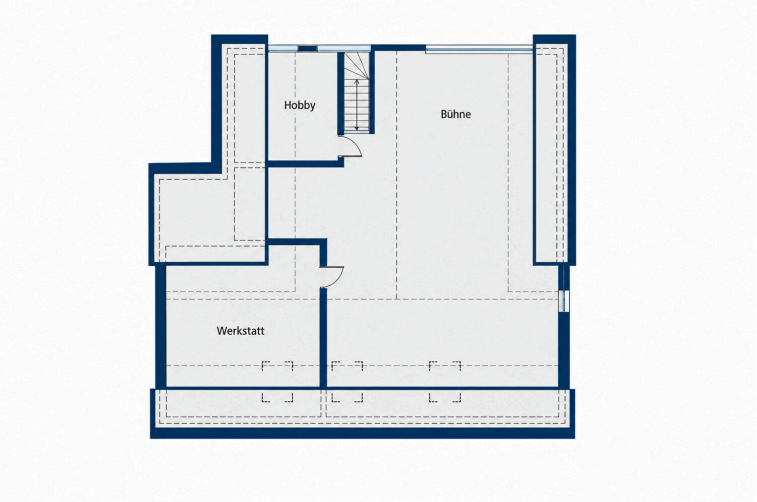
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	195.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 26449014 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

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: 26449014 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1910 wurde im Laufe der Jahre mehrfach um- und angebaut und befindet sich auf einem ca. 850 m² großen, von zwei Seiten befahrbaren Grundstück. Mit einer Wohnfläche von rund 250 m², verteilt auf 10 Zimmer und drei Badezimmer, bietet die Immobilie ein großzügiges Platzangebot und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichsten Wohnkonzepte.

Die beiden separaten Wohneinheiten eignen sich ideal für das Zusammenleben mehrerer Generationen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder eine teilweise Vermietung. Das Haus wurde bereits als Mehrgenerationenhaus genutzt und bietet hierfür optimale Voraussetzungen. Dank der praktischen Raumaufteilung lassen sich die Wohnbereiche flexibel an individuelle Bedürfnisse anpassen.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, befahrbare Dachboden. Die offene Balkenkonstruktion verleiht diesem Bereich einen besonderen Charakter und schafft reichlich Platz für Lagerzwecke, Hobby, Freizeit oder weiteren Ausbau.
Neben den Wohnräumen verfügt die Immobilie über zahlreiche praktische Neben- und Abstellräume, die vielseitig genutzt werden können. Ob als Werkstatt, Vorratsraum, Hauswirtschaftsbereich, Lagerfläche oder für Hobbys. Das umfangreiche Raumangebot bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Handwerker oder alle, die zusätzlichen Stauraum zu schätzen wissen.
Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und ist mit einer Nachtspeicherheizung ausgestattet. Das großzügige Raumangebot, die flexible Grundrissgestaltung sowie die zahlreichen Nebenflächen eröffnen vielfältige Möglichkeiten, die Immobilie an persönliche Wohn- und Lebenskonzepte anzupassen.

Zum Haus gehören insgesamt vier Garagen sowie mehrere Außenstellplätze, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste vorhanden sind. Das Grundstück mit seiner ruhigen, grünen Umgebung unterstreicht den angenehmen Wohncharakter und bietet ausreichend Platz.
Diese Liegenschaft verbindet den Charme eines gewachsenen Hauses mit einem außergewöhnlichen Platzangebot und vielseitigem Nutzungspotenzial und bietet somit beste Voraussetzungen für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den zahlreichen Möglichkeiten und dem besonderen Potenzial dieses Hauses.

Objektnummer: 26449014 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

Alles zum Standort

Der Stadtteil Möhringen ist der größte der drei Tuttlinger Stadtteile und liegt zwischen Immendingen und der Kernstadt Tuttlingen. Mit rund 4.200 Einwohnern zählt Möhringen zu den attraktiven und wachsenden Wohnstandorten im Landkreis Tuttlingen. Die Tuttlinger Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten bequem erreichbar.
Für den täglichen Bedarf stehen im Ort ein Bäcker, ein Lebensmittelgeschäft, ein Blumenladen, ein Getränkehandel sowie weitere kleinere Geschäfte und gastronomische Betriebe zur Verfügung.
Familien profitieren von einer guten Infrastruktur: Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich direkt vor Ort, während die weiterführenden Schulen in der nahe gelegenen Kernstadt Tuttlingen angesiedelt sind.
Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Möhringen verfügt über zwei Haltepunkte des Ringzugs mit Verbindungen in Richtung Immendingen, Tuttlingen und Rottweil. Ergänzend verbindet die Stadtbuslinie 7 den Stadtteil mit der nahe gelegene Kernstadt Tuttlingen.
Die Große Kreisstadt Tuttlingen liegt im Süden Baden-Württembergs und zählt rund 37.000 Einwohner. Am Fuße des Schwarzwaldes gelegen und von der Donau durchflossen, verbindet die Stadt wirtschaftliche Dynamik mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.
Das malerische Donautal mit seinen beliebten Wander- und Radwegen, historische Orte wie Beuron mit seinem bekannten Kloster, Sigmaringen mit dem Hohenzollernschloss sowie Fridingen, Möhringen und Immendingen mit ihren traditionsreichen Fasnetsbräuchen prägen die Region. Sehenswürdigkeiten wie die Donauversickerung und die markanten Vulkanberge des Hegaus sowie die reizvolle Natur machen die Umgebung besonders attraktiv.
Dank ihrer zentralen Lage ist Tuttlingen hervorragend angebunden. Die Städte Stuttgart und Zürich liegen jeweils etwa 100 bis 120 Kilometer entfernt, Freiburg und Ulm sind ebenfalls gut erreichbar. Der Bodensee befindet sich nur rund 40 Kilometer entfernt. Auch der Schwarzwald, das österreichische Vorarlberg mit seinen Wintersportgebieten sowie die nahe gelegene Schweiz bieten vielfältige Ausflugs- und Freizeitmöglichkeiten.
Der öffentliche Nah- und Fernverkehr ist sehr gut ausgebaut. Über die Gäubahn bestehen im Zwei-Stunden-Takt Intercity-Verbindungen zwischen Stuttgart und Zürich mit Halt in Tuttlingen. Ergänzt wird das Angebot durch Regionalexpress-, Interregio-Express- und Ringzugverbindungen. Die Autobahn A81 ist über die Anschlussstelle Tuningen in etwa 15 Minuten erreichbar.
Tuttlingen gilt als „Weltzentrum der Medizintechnik“. Mehr als 1.900 Unternehmen - vom innovativen Handwerksbetrieb bis zum international tätigen Konzern - haben hier ihren Sitz. Neben der weltweit führenden Medizintechnikbranche zählen auch der Maschinenbau sowie das Baugewerbe zu den bedeutendsten Wirtschaftszweigen der Region.

Objektnummer: 26449014 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

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: 26449014 - 78532 Tuttlingen / Möhringen

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