

Trossingen

# Großzügige Galeriewohnung in schöner Lage von Trossingen

Property ID: 25449016



PURCHASE PRICE: 529.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5

Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## At a glance

Property ID	25449016	Purchase Price	529.000 EUR
Living Space	ca. 165 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4.5	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	2006	Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	66.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.06.2029	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## The property



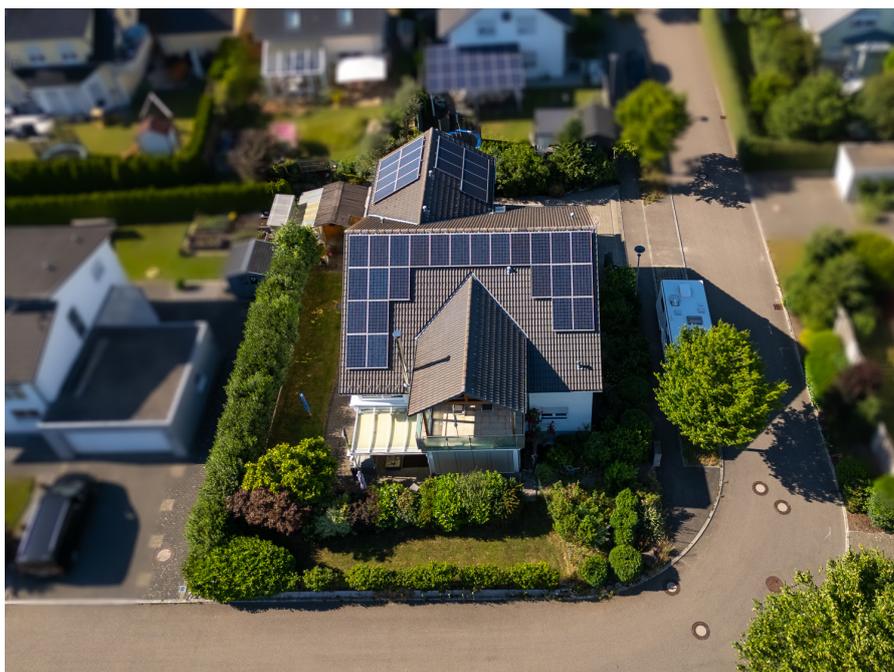
Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## The property



Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

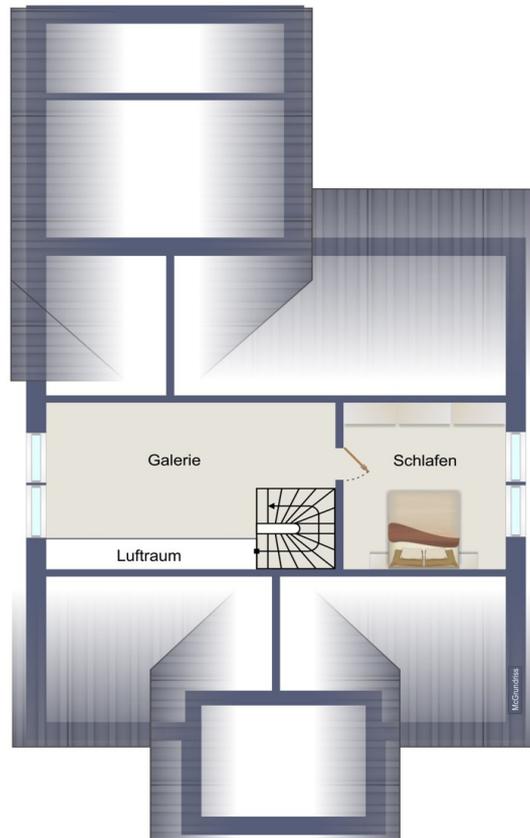
## The property



Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## A first impression

Sie träumen vom großzügigen und hellen Wohnen in einer schönen Lage? Dann hätten wir für Sie ein besonderes Angebot in ruhiger und sonniger Lage von Trossingen.

Schon beim Betreten dieser modernen 4,5 Zimmer Galeriewohnung mit ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche aus dem Jahr 2006 spüren Sie die tolle Atmosphäre, die Ihnen diese Wohnung bietet.

Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohn-/Esszimmer mit einem gemütlichen Kaminofen und Zugang auf den schönen, überdachten Balkon das vermittelt Ihnen ein angenehmes Wohngefühl. Viele Fensterflächen und hohe Decken sowie eine Galerie sorgen für reichlich Licht und eine großzügige und freundliche Wohnatmosphäre. Die offene Küche lädt zum Kochen ein und ist im Kaufpreis bereits enthalten. Eine daran angrenzende Speisekammer bietet Ihnen genügend Platz für Ihre Vorräte.

Des Weiteren befinden sich hier das große Badezimmer mit zwei Waschbecken, einer Dusche, eine großen Badewanne in der zwei Personen Platz finden, ein Bidet und ein WC, das Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, ein weiteres Zimmer, ein Duschbad mit WC, sowie ein Hauswirtschaftsraum und bietet Ihnen somit viel Platz und eine hohe Wohnqualität.

Im oberen Bereich der Wohnung, befinden sich die schöne Galerie und ein weiteres helles Zimmer.

Die Fußbodenheizung, welche sich durch den kompletten Hauptteil der Wohnung zieht, bietet Ihnen eine angenehme Wärme zum Wohlfühlen.

Ein Kellerraum und eine Garage sind Bestandteil dieses Angebots. Der Garten kann gemeinsam mit der Wohnung im Erdgeschoss genutzt werden.

Diese Wohnung wird über eine Zentralheizung mit Fernwärme beheizt und verfügt über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eine Photovoltaikanlage. Durch die Photovoltaikanlage hatte der jetzige Eigentümer gar keine Stromkosten zu begleichen.

Sollte Ihnen der Platz in dieser Wohnung noch nicht ausreichen, haben Sie die Möglichkeit, optional einen zusätzlichen Bereich mit ca. 35m<sup>2</sup> im Untergeschoss mit extra WC zu erwerben. Dieser wurde als Büro genutzt.

Möchten Sie nun Ihre eigenen Ideen und Eindrücke zu dieser Wohnung sammeln? Dann laden wir Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein und stehen Ihnen gerne für

weitere Informationen zur Verfügung!

Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## All about the location

Trossingen ist die zweitgrößte Stadt des Landkreises Tuttlingen und hat zusammen mit dem Stadtteil Schura ca. 18000 Einwohner. Die Kleinstadt liegt auf der Baar inmitten der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg. Die auch als Musikstadt bezeichnete Stadt ist Sitz einer staatlichen Musikhochschule und Heimat einer traditionsreichen Musikindustrie, sowie verschiedener überregionaler musikalischer Einrichtungen.

Trossingen weist eine hohe Wohnqualität auf und garantiert zudem familienfreundliches Wohnen. Vielfältige Bildungseinrichtungen darunter mehrere Kindergärten, verschiedene Schulen mit allen Schulformen und ein umfangreiches Betreuungsangebot mit unterschiedlichen Betreuungszeiten sowie eine gute Infrastruktur und engagierte Vereine gewährleisten eine Rundum-Versorgung.

Viele Ärzte der unterschiedlichsten Fachrichtungen, Apotheken und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten decken die Bedürfnisse des täglichen Bedarfes. Mit seiner mittelständisch geprägten Wirtschaft sichert der Wohnort Trossingen langfristig außerhalb der Musikindustrie und musikalischer Einrichtungen noch Arbeitsplätze in Bereichen wie Metallverarbeitung, Feinmechanik und Elektronik.

Zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb liegt Trossingen sehr verkehrsgünstig angebunden an verschiedene Landes- Kreis- und Bundesstraßen die zwischen den Städten Tuttlingen, Rottweil und Villingen-Schwenningen ein Dreieck bilden. In etwa 4 km erreicht man die Autobahn A81. Von hier aus ist man etwa in einer Stunde am Bodensee oder in Stuttgart. Ein eigener Bahnhof sichert die Erreichbarkeit mit dem Zug. Der Busverkehr erfolgt im Rahmen des Verkehrsverbunds Schwarzwald-Baar- Heuberg (move).

Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten die verschiedenen Vereine und Sportstätten. Es gibt auch ein Naturfreibad, indem man im Sommer die Freizeit verbringen kann.

Weitere Informationen über Trossingen finden Sie im Internet unter: [www.trossingen.de](http://www.trossingen.de)

Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.6.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 66.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

Property ID: 25449016 - 78647 Trossingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Oliver Rebholz

---

Jägerhofstraße 1, 78532 Tuttlingen

Tel.: +49 7461 - 91 45 740

E-Mail: [tuttlingen@von-poll.com](mailto:tuttlingen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)