

Emmingen-Liptingen

Naturnahes, charmantes Einfamilienhaus. Hier fühlen Sie sich wohl!

????????? ??????????: 25449017



???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 137 m² • ??????: 4.5 • ?????? ????: 1.325 m²

??????? ????????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25449017
???????????	ca. 137 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	4.5
??????????	1
????? ?????????????	1972
????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ????? ?????????????

????? ???????	549.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2005
????????? ?????????????	????????? ?????????
?????????	????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

????????????? ???????????

??????????
??????????

?????????????
??????????

????? ????????????

ELECTRICITY

??????????????

17.09.2035

??????????????????

???????? ???

????? ????????????

?????????????

?????????????????
?????????????

BEDARF

???????? ???????
?????????????

188.50 kWh/m²a

?????????????

F

????????????????

?????????????

????? ??????????????

1972

????????? ?? ??

?????????????

??????????????????

???????? ?????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

?? ???????



???????? ?????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

?? ???????



??????? ???????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

?? ????????



???????? ?????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

?? ???????



???????? ?????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

?? ???????



???????? ?????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

?? ???????



??????? ???????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

?? ????????



??????? ???????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

?? ????????



???????? ?????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

?? ???????



??????? ???????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

?? ????????



???????? ??: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

?? ???????



???????? ?????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

?? ???????



???????? ?????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

?? ???????



???????? ?????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

?? ???????



???????? ?????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

?? ???????





VON POLL
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

?? ????????

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
IN THE WORLD

www.von-poll.com/rottweil-tuttlingen

??????? ???????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

??? ?????? ??????????

Das gepflegte Einfamilienhaus befindet sich auf einem schönen Grundstück in ruhiger Randlage einer Walsiedlung im Grünen. Die Wohnfläche beträgt ca. 137 m² und verteilt sich auf insgesamt 4,5 Zimmer und einem großzügigen Badezimmer.

Das Haus besticht durch die idyllische, ruhige Lage und seinen guten Grundriss. Der Eingangsbereich mit offener Küche führt in den großzügigen und offenen Wohn- und Essbereich und somit in das Herzstück des Hauses. Lichtdurchflutet durch die vielen großen Fensterfronten lädt dieser Bereich zum Wohlfühlen ein und gibt das Gefühl in der Natur zu sein. Für behagliche Wärme sorgt der Kaminofen. Die großen Terrassen mit Blick in die Natur sind ein Highlight und laden zum Verweilen ein. Das Schlafzimmer und ein geräumiges, modernes Bad mit großer bodentiefer Dusche, Eckbadewanne mit Whirlpoolfunktion, Waschbecken und WC komplettieren diese Etage.

Im Dachgeschoss des Hauses befinden sich zwei weitere Zimmer, eines davon mit Zugang zum Balkon und ein WC.

Das Haus wurde ca.1972 erbaut und ca.2006 saniert und um das Wohnzimmer, Schlafzimmer und die Terrasse erweitert. Es ist teilunterkellert und verfügt teilweise über eine elektrische Fußbodenheizung und ein hochwertiges Soundsystem in Küche, Bad und Schlafzimmer. Die Beleuchtung erfolgt hauptsächlich über Deckenspots. Für eine schnelle Internetverbindung sorgt ein Glasfaseranschluss.

Zu der Immobilie gehört ein Carport, welcher Platz für ihr Fahrzeug bietet und ein weiterer Stellplatz.

Der schön angelegte Garten lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet neben einer Gartenküche und Grill viel Platz für freie Gestaltung, Gartenpartys oder für Kinder zum Spielen. Eine Außensauna dient Ihnen als Ort der Entspannung. Zudem verfügt das Grundstück über ein Gartenhaus zur Unterbringung Ihrer Gartengeräte oder als Holzlager.

Das Haus kann ab Dezember 2025 übernommen werden, auf Wunsch gegen Aufpreis auch möbliert.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als moderne und gepflegte Wohnmöglichkeit für Menschen, die viel Wert auf eine ruhige und naturnahe Umgebung legen. Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

??? ??? ??? ???????????

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung in einer Randlage von Emmingen. Emmingen ist ein Ortsteil von Emmingen-Liptingen mit rund 3.100 Einwohnern.

Die Gemeinde Emmingen-Liptingen mit ca. 4.765 Einwohnern liegt 775 m ü.NN und befindet sich im Süden Baden-Württembergs und ist ein Paradies für Wanderer und Radfahrer. Naturschutzgebiete, Aussichtspunkte und ein ausgeschildertes Wegenetz in der unmittelbaren Umgebung machen Emmingen-Liptingen zu einem attraktiven Ort für Urlauber und Bewohner. Das Freizeitangebot ist groß und vielseitig.

Weithin sichtbare Vulkanberge prägen die Landschaft. Dies kann man besonders gut vom Witthoh aus überblicken, einem Aussichtsborg westlich von Emmingen. Bei guter Wetterlage präsentiert sich zudem das weite Panorama der Alpen von der Zugspitze bis zum Berner Oberland.

Der Wirtschaftsstandort Emmingen-Liptingen ist geprägt von einem gesunden Branchenmix, der vor allem von eigentümergeführten Mittelständlern geprägt ist. Schwerpunkte liegen in der Herstellung chirurgischer Instrumente, dem Maschinenbau und der Metallverarbeitung. Außerdem existieren in den beiden Ortsteilen zahlreiche kleinere und mittelgroße Handwerksbetriebe, die zum Teil schon seit mehreren Generationen geführt werden.

Emmingen-Liptingen mit seinen Ortsteilen verfügt über diverse Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Werkrealschule, Kindergarten, verschiedene Vereine, Freizeitangebote u.v.m. bieten den Bürgern und Besuchern Lebensqualität und Abwechslung.

Die zentrale geographische Lage zu Großstädten wie Stuttgart und Zürich (ca. 100 km) und der nahe gelegene Bodensee (ca. 30 km) machen die Gemeinde so beliebt. Bus-Linien verbindet täglich Emmingen und Liptingen mit Tuttlingen und Stockach.

Weitere Informationen über Emmingen-Liptingen finden Sie im Internet unter:
www.emmingen-liptingen.de

??????? ???????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 188.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

??????? ???????: 25449017 - 78576 Emmingen-Liptingen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Oliver Rebholz

Jägerhofstraße 1, 78532 Tuttlingen

Tel.: +49 7461 - 91 45 740

E-Mail: tuttlingen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com