Rottweil / Hausen

Häuserensemble mit großem Grundstück in guter Lage

??????? ????????: 25449018

???? ??????: 499.000 EUR • ?????????: ca. 431 m² • ???????: 12 • ?????? ???: 1.369 m²

??????? ????????: 25449018 - 78628 Rottweil / Hausen

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

??????? ????????: 25449018 - 78628 Rottweil / Hausen

?? ??? ?????

??????? ????????	25449018
?????????	ca. 431 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	12
????????	2
???? ??????????	1900
????? ??????????	4 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

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

??????? ????????: 25449018 - 78628 Rottweil / Hausen

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

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	18.09.2035
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	269.50 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1900

??????? ????????: 25449018 - 78628 Rottweil / Hausen

?? ???????

??????? ????????: 25449018 - 78628 Rottweil / Hausen

?? ???????

??????? ????????: 25449018 - 78628 Rottweil / Hausen

?? ???????

??????? ????????: 25449018 - 78628 Rottweil / Hausen

?? ???????

??????? ????????: 25449018 - 78628 Rottweil / Hausen

?? ???????

??????? ????????: 25449018 - 78628 Rottweil / Hausen

?? ???????

??????? ????????: 25449018 - 78628 Rottweil / Hausen

?? ???????

??????? ????????: 25449018 - 78628 Rottweil / Hausen

?? ???????

??????? ????????: 25449018 - 78628 Rottweil / Hausen

?? ???????

??????? ????????: 25449018 - 78628 Rottweil / Hausen

?? ???????

??????? ????????: 25449018 - 78628 Rottweil / Hausen

?? ???????

??????? ????????: 25449018 - 78628 Rottweil / Hausen

?? ???????

??????? ????????: 25449018 - 78628 Rottweil / Hausen

?? ???????

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.

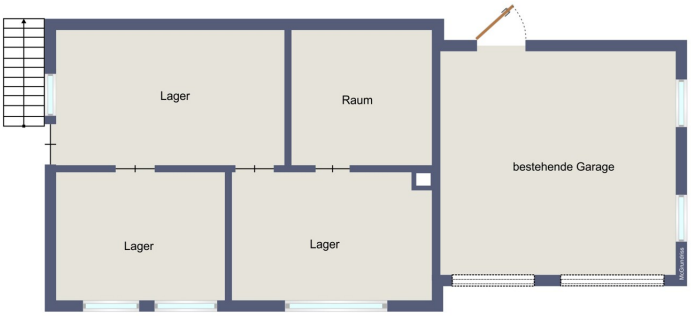
T.: 07461 - 91 45 740

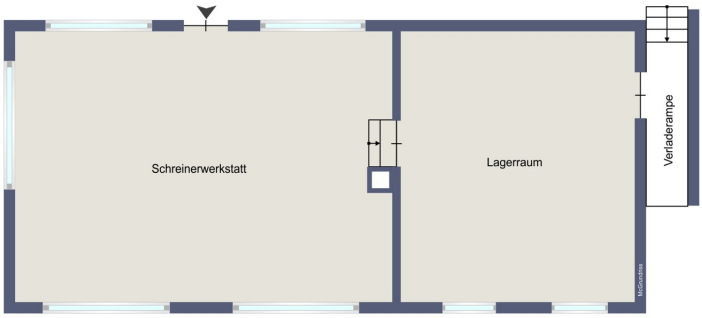
Shop Rottweil - Tuttlingen | Jägerhofstraße 1 | 78532 Tuttlingen | tuttlingen@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/rottweil-tuttlingen

??????? ????????: 25449018 - 78628 Rottweil / Hausen

??????


Lager
Raum
bestehende Garage
Lager
Lager


Schreinerwerkstatt
Lagerraum
Verladerampe

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

??????? ????????: 25449018 - 78628 Rottweil / Hausen

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

Dieses Zweifamilienhaus mit Nebengebäude in sonniger und familienfreundlicher Lage von Rottweil Hausen wurde ca. 1900 erstellt und immer wieder durch Erweiterungen vergrößert. So präsentieren sich zwei aufeinander abgestimmte Gebäude, die eine harmonische Verbindung von Wohnen und Arbeiten ermöglichen.

Diese Häuser sind eine attraktive Gelegenheit für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer, die Wert auf großzügiges Wohnen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 431 m² verteilt auf zwei separate Wohnungen und insgesamt 12 Zimmer bietet das Wohnhaus viel Platz zur individuellen Entfaltung. Es befindet sich auf einem großzügigen Grundstück – dieser Außenbereich ermöglicht Ihnen vielseitige Nutzung und Gestaltungsideen.

In der Wohnung im Erdgeschoss befinden sich ca. 230 m2 verteilt auf mehrere Zimmer und Abstellräume sowie eine Küche mit angrenzendem Wintergarten, ein Bad und ein WC.

In der im Jahr 1993 ausgebauten Wohnung im Dachgeschoss befinden sich ca. 200 m2 verteilt auf 7 Zimmer, eine Küche mit kleiner Speis, ein Bad mit Dusche, Eckbadewanne, Waschbecken, WC und einem Waschmaschinenanschluss, ein separates WC und eine Bühne. Auf einem überdachten Balkon können Sie gemütliche Stunden verbringen. Ein Kaminofen im Essbereich sorgt für behagliche Wärme.

Der Grundriss beider Wohnungen lässt viel Spielraum für persönliche Einrichtungsvorlieben, ausreichend Platz für geselliges Beisammensein und individuelle Rückzugsmöglichkeiten. Dies eröffnet sowohl Familien als auch generationsübergreifenden Wohnkonzepten oder dem Zusammenleben mehrerer Parteien vielfältige Möglichkeiten.

Beide Wohneinheiten sind mit jeweils einer gut ausgestatteten Küche versehen, sodass die Nutzung separat oder gemeinsam erfolgen kann.

Ausreichend Stellplätze und Garagen sind vorhanden, so wird das Platzangebot auch höheren Anforderungen gerecht.

Das Nebengebäude wurde früher als Schreinerei genutzt und bietet Ihnen ein zusätzliches Gewerbegebäude. Dies eröffnet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten z.B. als Werkstatt, Büro oder Atelierflächen.

Dank der baulichen Trennung genießen Sie Flexibilität und Privatsphäre-bei gleichzeitiger Nähe zwischen Arbeits- und Lebensmittelpunkt.
Durch die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, flexibler Raumaufteilung und einem weitläufigen Grundstück dürfte das Haus besonders für Familien, die Wert auf Platz und Gestaltungsfreiheit legen, von Interesse sein.

Insgesamt bietet Ihnen dieses Ensemble die Möglichkeit eigene Wohnträume zu verwirklichen und ein gemütliches Zuhause zu schaffen.
Der gute Allgemeinzustand, sowie die vielfältige Nutzungsmöglichkeit in guter Lage machen dieses Angebot zu einer echten Kaufgelegenheit.
Möchten Sie Ihre eigenen Ideen und Eindrücke zu diesem Haus sammeln? Dann vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Kennenlerntermin!

??????? ????????: 25449018 - 78628 Rottweil / Hausen

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

Das Wohnhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage von Rottweil-Hausen umgeben von Einfamilienhäusern.

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.

Weitere Informationen über Rottweil finden Sie im Internet unter: www.rottweil.de

??????? ????????: 25449018 - 78628 Rottweil / Hausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 269.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ????????: 25449018 - 78628 Rottweil / Hausen

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

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

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