

Frittlingen

# Familienangebot

Objektnummer: 24449032



KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 591 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24449032 - 78665 Frittlingen

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

Objektnummer: 24449032 - 78665 Frittlingen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24449032   |
| Wohnfläche   | ca. 178 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 7.5        |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1962       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 359.000 EUR                                                               |
| Haustyp     | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 24449032 - 78665 Frittlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 395.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.01.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1975           |



Objektnummer: 24449032 - 78665 Frittlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24449032 - 78665 Frittlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449032 - 78665 Frittlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24449032 - 78665 Frittlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24449032 - 78665 Frittlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24449032 - 78665 Frittlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24449032 - 78665 Frittlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24449032 - 78665 Frittlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24449032 - 78665 Frittlingen

## Die Immobilie

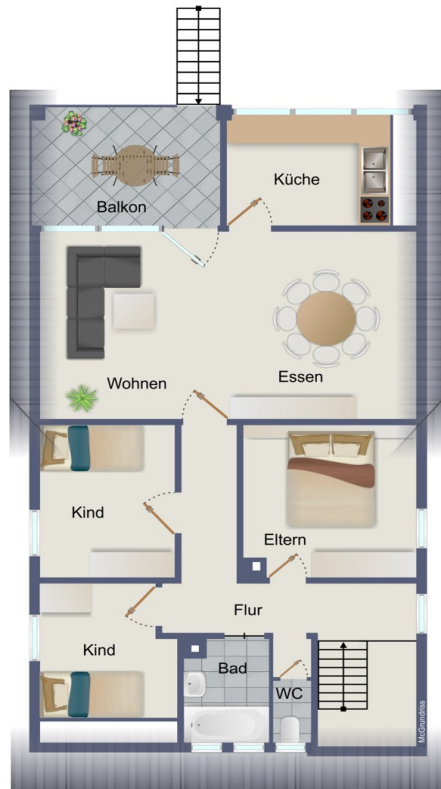




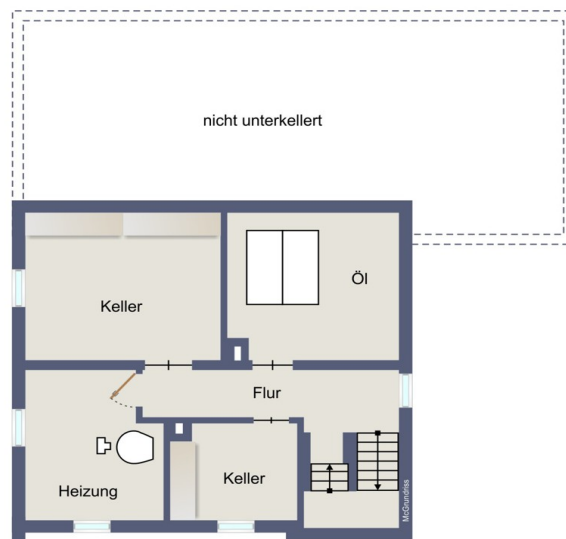
Objektnummer: 24449032 - 78665 Frittlingen

## 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: 24449032 - 78665 Frittlingen

## Ein erster Eindruck

In schöner und ruhiger Wohnlage erwartet Sie dieses freistehende Ein- oder Zweifamilienhaus auf einem ca. 600qm großen und sonnigen Grundstück in einem gewachsenen Wohngebiet. Ihr neues Domizil wurde ca. 1961 in Massivbauweise mit Keller erstellt und 1973 und 1978 um einen Anbau erweitert. Es bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien, die Wert auf ausreichend Platz und flexibles Wohnen legen. Das Haus verfügt über insgesamt 7,5 Zimmer, die eine individuelle Raumgestaltung ermöglichen. Die großzügige Raumaufteilung im Erd-, und Dachgeschoss mit ca. 180qm Wohnfläche bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Schaffung gemütlicher Wohn- und Schlafbereiche. Insgesamt stehen Ihnen dafür sieben Zimmer, zwei Bäder und zwei Küchen zur Verfügung. Das Wohn- Esszimmer im Erdgeschoss mit vielen Fenstern zum Garten bilden den zentralen Wohnbereich. Hier lassen sich familiäre Mahlzeiten und gesellige Abende mit Freunden in angenehmer Atmosphäre verbringen. Die Küche mit Einbaugeräten, zwei Zimmer, ein modernes Bad und eine Toilette komplettieren diese Etage. Im Dachgeschoss befindet sich eine 4-Zimmer Wohnung mit Küche und Badezimmer und einem schönen Balkon mit Zugang zum Garten. Die Ausstattungsqualität dieser Wohnung ist als ursprünglich aber funktional zu bezeichnen, was Raum für individuelle Modernisierungsarbeiten bietet, um den persönlichen Wohnkomfort weiter zu erhöhen. Dieser Bereich kann sowohl als separate Wohnung genutzt werden oder als Erweiterung der Hauptwohnung dienen, um zusätzlichen Wohnraum oder eine private Rückzugsmöglichkeit zu schaffen. Mehrere Kellerräume und die Haustechnik befinden sich im unterkellerten Haupthaus. Weiterer nützlicher Stauraum befindet sich auf der Bühne. Der Außenbereich bietet viel Gestaltungsfreiraum, gibt die Möglichkeit zur Entspannung und ist hervorragend geeignet, um die warmen Monate des Jahres zu genießen. Er erweitert den Wohnraum nach draußen und stellt so einen angenehmen Rückzugsort dar, ideal auch für Kinder zum Toben und Spielen. Ergänzt wird das Angebot durch eine praktische Doppelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum bereitstellt. Das Haus präsentiert sich in einem ordentlichen Gesamtzustand, da bereits einige Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten im Erdgeschoss geleistet wurden. Dennoch bietet das Haus weiteres Potenzial es nach eigenen Wünschen weiter zu modernisieren und somit den ganz persönlichen Geschmack mit einzubringen. In der Vergangenheit wurde es als Mehrgenerationenhaus genutzt. Das Haus ist frei und kann auf Wunsch sofort übernommen werden. Sie möchten mehr über Ihr neues Zuhause erfahren, dann vereinbaren Sie mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin.



Objektnummer: 24449032 - 78665 Frittlingen

## Alles zum Standort

Frittlingen ist eine selbständige Gemeinde mit ca. 2.180 Einwohnern und liegt am steil abfallenden westlichen Albrand, am Fuße des Heubergs. Die Schwäbische Alb ist eines der schönsten Wandergebiete Mitteleuropas. Die Gemeinde befindet sich in einer Höhe von ca. 650 Meter über dem Meer. Frittlingen liegt südöstlich der Stadt Rottweil ca. 10 km und Spaichingen ca. 10 km. Der Ort gehört dem Landkreis Tuttlingen an ca. 20 km. Eine Autobahnanbindung an die A 81 befindet sich in Rottweil. Nach Tuttlingen und Rottweil bestehen gute Straßenverbindungen. Frittlingen verfügt über eine gute Wirtschaftsstruktur, in der sowohl Industriebetriebe als auch das Handwerk eine Heimat haben. Es sind vor allen Dingen metallverarbeitende Kleinbetriebe, mit dem Schwerpunkt auf der Chirurgie Mechanik, die in Frittlingen angesiedelt sind. Für den täglichen Bedarf sind ein Metzger, eine Bäckerei und eine Apotheke vor Ort. Außerdem wird Frittlingen durch einen Zahnarzt und einen Allgemeinmediziner versorgt. Im Ort gibt es für die Kleinsten das Leintal Kinderhaus und mit der Leintalschule eine Grundschule. Die weiterführenden Schulen sind verkehrsgünstig in Rottweil, Spaichingen, Aldingen oder Gosheim zu erreichen. Kulturell ist in Frittlingen einiges geboten, mit modernen Spiel und – Sportstätten sowie einem regen Vereinsleben ist für Ihre Freizeitgestaltung bestens gesorgt. Weitere Informationen über Frittlingen finden Sie im Internet unter: [www.frittlingen.de](http://www.frittlingen.de)

Objektnummer: 24449032 - 78665 Frittlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 395.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24449032 - 78665 Frittlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Oliver Rebholz

---

Jägerhofstraße 1 Rottweil-Tuttlingen

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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