



Doppelhaushälfte mit großem Garten



Allgemein:

Objektnr. extern: MN-1472
Nutzungsart: Wohnen
Objektart: Haus (Doppelhaushälfte)
Ort: 78647 Trossingen
Wohnfläche: 128,65 m²
Anzahl Zimmer: 5,5
Anzahl Badezimmer: 2,0
Anzahl Stellplätze: 2,0

Stand vom: 20.03.2025
Vermarktungsart: Kauf
Baujahr: 1984
Verfügbar ab: nach Absprache
Grundstücksfläche: 504,00 m²
Anzahl Schlafzimmer: 3,0
Anzahl sep. WC: 1,0

Preise:

Kaufpreis: 369.000,00 €

Provision: Käufer-Provision in Höhe von 2,95 % inkl. gesetzl. MwSt; mindestens aber fix 4.641,00 € inkl. MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und

Energiepass:

Art des Energieausweises: BEDARF

Gültig bis: fällig mit Beurkundung des 2034-06-16 notariellen Kaufvertrages. Wir

Baujahr Heizung: 2022

weisen darauf hin, dass wir ebenfalls einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit

Primärer Energieträger: PELLET

Endenergiebedarf: 148,10 kWh/m²/a

dem Verkäufer abgeschlossen haben.

Objektbeschreibung:

Die Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Ortsrandlage von Trossingen in Richtung Schura. Das Bien-Zenker-Fertighaus wurde 1984 auf einem relativ großen Grundstück in Holzständerbauweise erstellt und ist voll (massiv) unterkellert. Das Wohnhaus wird mit einer Pelletheizung aus 2022 erwärmt. Die (beiden) Garage(n) befinden sich auf der gegenüberliegenden Zufahrt-Straßenseite und können jeweils für 10.000,00 € dazu erworben werden. Die Garagen bieten den entsprechenden Platz für Ihre Fahrzeuge. Über den Zuweg im Vorgarten und drei Stufen gelangen Sie zur angebotenen Immobilie.

Sie kommen schneller zu einer Besichtigung, wenn Sie gleich im Vorfeld Ihrer Anfrage Ihre komplette Anschrift mitteilen.

Lage:

Trossingen ist eine Kleinstadt und liegt inmitten der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg und bietet alle Dinge des alltäglichen Lebens. Die Hochschulstadt ist Sitz einer staatlichen Musikhochschule und bezeichnet sich daher auch als Musikstadt. Hier erlebt man aufregende Gegensätze: Alt trifft Jung, Klassik stößt auf Moderne, gesellige Clubs und romantische Lokale, Kultur und hervorragende Wirtschaft gehen Hand in Hand und all das inmitten der idyllischen Natur. Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie Kindergärten, Grund- und Hauptschule sind vorhanden und in relativer Nähe gut zu erreichen. Gute Anbindungen auch an die Autobahn A 81 oder zu weiteren größeren Städten wie Tuttlingen bzw. Villingen-Schwenningen sind gegeben.

Ausstattung:

Über den Zuweg im Vorgarten und lediglich drei Stufen betreten Sie das Wohnhaus und befinden sich im Flurbereich. Dieser bietet Ihnen bereits Platz für eine Garderobe. Linker Hand befindet sich das helle und im Jahr 2022 modernisierte separate WC mit Waschbecken. Eine Belüftung über das vorhandene Fenster ist hier möglich. Von diesem Bereich heraus haben Sie sowohl den Abtritt in das Untergeschoss sowie den Zutritt über eine weitere Türe in den hellen und offenen Wohnbereich. Gleich rechts befindet sich die abgeschlossene Küche. Diese ist bereits mit einer in die Jahre gekommenen Einbauküche in L-Form ausgestattet. Der Wohnbereich gliedert sich klassisch in Essen und Wohnen; auch durch den Kachelofen (neuer Kachelofeneinsatz 2022). Dieser sorgt nicht nur im Winter sondern auch in der Übergangszeit für wohliges Raumempfinden. Im Essbereich lässt sich bequem eine Tisch-Stuhl-Gruppe unterbringen. Der Wohnbereich wird durch die bereite Fensterfront angenehm mit Tageslicht erhellt und ermöglicht Ihnen den Austritt auf die überdachte Terrasse. Der angrenzende Garten wurde in den letzten Jahren etwas vernachlässigt und sollte von Ihnen wieder der Nutzung als Freizeitwert zugeführt werden. Die Böden sind im Erdgeschoss mit pflegeleichten Fliesen, lediglich der Wohnbereich ist mit Vinylboden ausgelegt.

Vom Wohnbereich aus erreichen Sie über die Holzterrasse in das Obergeschoss. Hier befindet sich das baujahrestypische und raumhoch geflieste Tageslicht-Badezimmer. Dieses ist mit einer Badewanne, Doppelwaschbeckenanlage, WC und Dusche ausgestattet. WC und Dusche wurden ebenfalls im Jahr 2022 modernisiert. Die Duschtasse wurde in niedriger Form gewählt und ermöglicht Ihnen so einen

bequemen Einstieg. Zwei weitere Zimmer sind auf dieser Ebene untergebracht. Idealerweise nutzen Sie das größere Zimmer als Eltern-Schlafzimmer mit Platz für eine Doppelbettanlage, Kleiderschrank und diversen Kleinmöbel.

Bilder

DG_Wohnen Schlafen_www.villingen.immobilien



DG_Wohnen Schlafen_www.villingen.immobilien



DG_Wohnen Schlafen_www.villingen.immobilien



DG_Dusch Bad_www.villingen.immobilien



OG_Treppenaufgang_www.villingen.immobilien



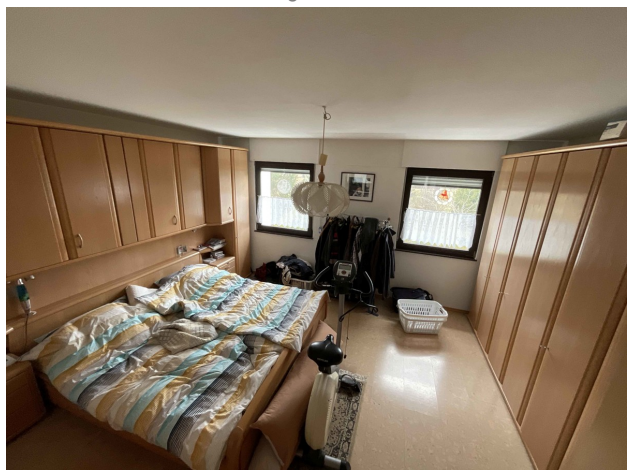
Außenansicht_www.villingen.immobilien



OG_Badezimmer_www.villingen.immobilien



OG_Schlafzimmer_www.villingen.immobilien



EG_Eingangsbereich_www.villingen.immobilien



EG_Wohnbereich_www.villingen.immobilien



EG_Wohnzimmer_www.villingen.immobilien



EG_Wohnen Essen_www.villingen.immobilien



Terrasse_Garten_www.villingen.immobilien



Garten_www.villingen.immobilien



Garten_Ansicht_www.villingen.immobilien



EG_Küche_www.villingen.immobilien

