

Exposé

Reihenendhaus in Trossingen

Reihenendhaus mit traumhafter Dachterrasse im Stohrer Garten in Trossingen



Objekt-Nr. **OM-315878**

Reihenendhaus

Verkauf: **370.000 €**

Ansprechpartner:
M. Raab

78647 Trossingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	265,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	178,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein geräumiges Reihenendhaus mit Garage, außenzugänglichem Keller und abschließbarem Lagerraum vor dem Haus. Die Garage ist in das Haus integriert und der Vorplatz zu Garage kann als weiterer Stellplatz verwendet werden. Somit besteht ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge auf dem Grundstück und die Parkplatzsuche am Ende eines produktiven Arbeitstages gehört der Vergangenheit an. Außerdem besteht die Möglichkeit an der öffentlichen Straße vor dem Haus Fahrzeuge abzustellen.

Von der Hauseingangstüre geht es ebenerdig ins Erdgeschoss. Hier befindet sich das Gäste-WC und der Hauswirtschaftsraum. Dieser bietet Platz für eine Waschmaschine, Trockner und ausreichend Lagerfläche für den täglichen Gebrauch. Im Eingangsbereich ist außerdem viel Platz für eine Garderobe vorhanden. Direkt nach dem Gäste-WC findet sich ein großzügiges kombiniertes Wohn-/Esszimmer mit Holzofen. Vom Wohnbereich geht es in die eigene kleine Gartenoase mit gepflasterter Terrasse. Der Garten ist vollständig umzäunt was ihn ideal für Hundehalter macht. Hier können sich die vierbeinigen Familienmitglieder auch ohne Aufsicht entspannen. Neben dem Treppenaufgang im EG, befindet sich die separate Küche mit Blick in den Garten. Über die Stahlrahmentreppe mit Holzstufen, geht es weiter ins Obergeschoss, dass mit zwei kleinen Kinderzimmer und einem großen Kinderzimmer inkl. Balkon, viel Raum für große Familien bietet. Das Tageslicht-Badezimmer im OG ist modern gefliest und verfügt über Badewanne, Dusche und WC. Ein weiterer Treppenaufgang führt in das vollständig ausgebaute Dachgeschoss, bestehend aus einem geräumigen Elternschlafzimmer, einer großzügigen Dachterrasse und Badezimmer mit Fußbodenheizung für eine wohltuende Atmosphäre. Das Bad verfügt über zwei Waschbecken, eine Badewanne und WC. Mit den zwei Badezimmern gehören morgendlichen Badstreitigkeiten somit der Vergangenheit an.

Der Keller hat eine Fläche von ca. 39m² und ist vollständig ausgebaut. Das Haus ist als einziges im Wohngebiet teilweise unterkellert. Zusätzlich zur Wohnfläche finden sich hier zwei weitere Räumen und ein Badezimmer mit Dusche und WC. Damit eröffnen sich eine Vielzahl an Möglichkeiten für großangelegte Hobbys, Home Office oder Gäste. Der Keller ist über eine Außentreppe separat zugänglich, somit ist auch eine Nutzung als Einliegerwohnung denkbar. Weiterhin befindet sich im Keller der Heizungsraum mit Fernwärmeeinspeisung, Warmwasserbereitung und allen nötigen Hausanschlüssen.

Als besondere Ausstattungsmerkmale verfügt das Haus über eine moderne Videogegensprechanlage und Telefon-/Kabelanschlüsse in allen Schlafzimmern. Außerdem verfügt das Haus über eine Garage mit ausreichend Stauraum. Darüber hinaus gibt es für Fahrräder oder e-Bikes vor dem Haus einen praktischen abschließbaren Lagerraum. Geheizt wird das Gebäude mit moderner, umweltfreundlicher Fernwärme. Somit können Sie neuen Heizungsgesetzen relaxt entgegenschauen und können die eigene 4-Wände entspannt genießen. Als weiteres Highlight lädt die Dachterrasse mit Penthouse-Feeling zum sommerlichen entspannen über dem städtischen Trubel ein.

Ausstattung

Als besondere Ausstattungsmerkmale verfügt das Haus über eine moderne Videogegensprechanlage und Telefon-/Kabelanschlüsse in allen Schlafzimmern. Außerdem verfügt das Haus über eine Garage mit Stauraum. Für Fahrräder und e-Bikes findet sich, vor dem Haus, ein praktischer abschließbarer Lagerraum. Geheizt wird das Gebäude mit moderner, umweltfreundlicher Fernwärme. Somit müssen Sie neuen Heizungsgesetzen ganz entspannt entgegenschauen. Als weiteres Highlight lädt die Dachterrasse, die dem Dachgeschoss ein Penthouse-Feeling verleiht, zum sommerlichen entspannen über dem städtischen Trubel ein.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Weitere Informationen zum Objekt erhalten Sie auf Anfrage unter Angabe Ihrer vollständiger Kontaktdaten mit Name, Adresse, Telefonnummer, eMail-Adresse und unter Angabe Ihrer Finanzierungsmöglichkeiten (Gehalt, Eigenkapital). Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir

nur ernsthafte Anfragen beantworten können, um den Prozess für alle Beteiligten effizient zu gestalten.

Vor der Vereinbarung eines Besichtigungstermins, wird außerdem eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank benötigt.

Wichtige Hinweise:

Seit einigen Jahren bestehen neue gesetzliche Vorgaben für den Betrieb von Kaminofen, die beim Eigentümerwechsel wirksam werden. Für Informationen hierzu, setzen Sie sich vor dem Immobilienkauf mit dem zuständigen Gebietsschornsteinfeger oder einem Energieberater in Verbindung.

Bitte beachten Sie, dass bei einem Immobilienkauf die Erwerbsnebenkosten (z.B. Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbucheintragung) ca. 10 % aus dem Kaufpreis betragen.

Trotz sorgfältiger Prüfung der im Exposé gemachten Angaben können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Haftung übernehmen.

Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Lage

Trossingen ist eine Kleinstadt mit ca. 17000 Einwohnern im Süden von Baden-Württemberg. Die zweitgrößte Stadt des Landkreises Tuttlingen, liegt inmitten der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg. Als Hochschulstadt ist Trossingen Sitz einer exzellenten Musikhochschule und einer traditionsreichen Musikinstrumentenindustrie. Zusammen mit verschiedenen überregionalen musikalischen Einrichtungen, wird Trossingen deshalb auch als Musikstadt bezeichnet. Die Stadt Trossingen bietet eine gute Verkehrsanbindung durch Anbindung an das Bahnnetz über zentral gelegenen Bahnhof Trossingen, die nahegelegenen Autobahnanschlüsse an die A81 in Richtung Stuttgart und Singen sowie die B27 nach Rottweil und B523 in Richtung Villingen-Schwenningen. Die Immobilie bietet mit Kindergärten, Grund- und Gesamtschule, Ärzten und allerlei Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs eine sehr gute Infrastruktur in Laufnähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



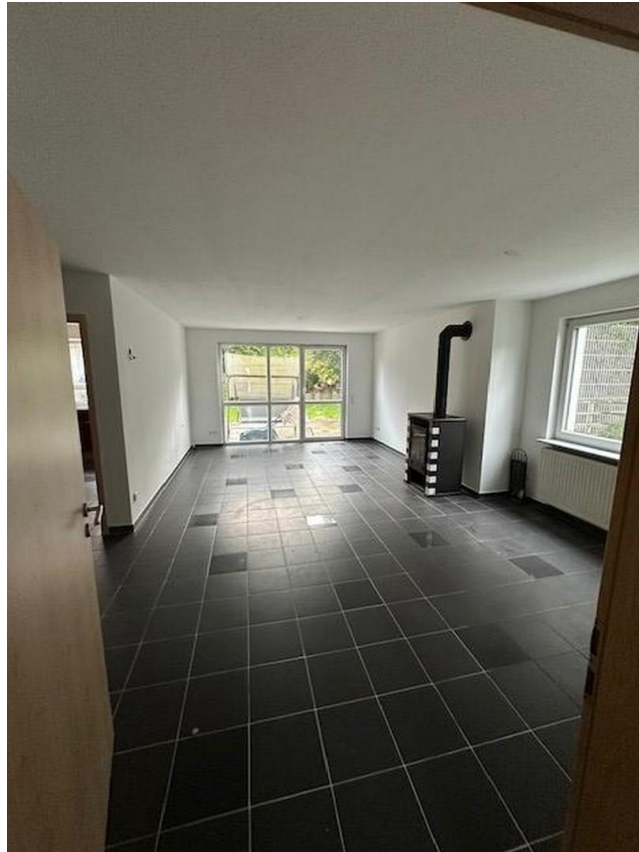
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



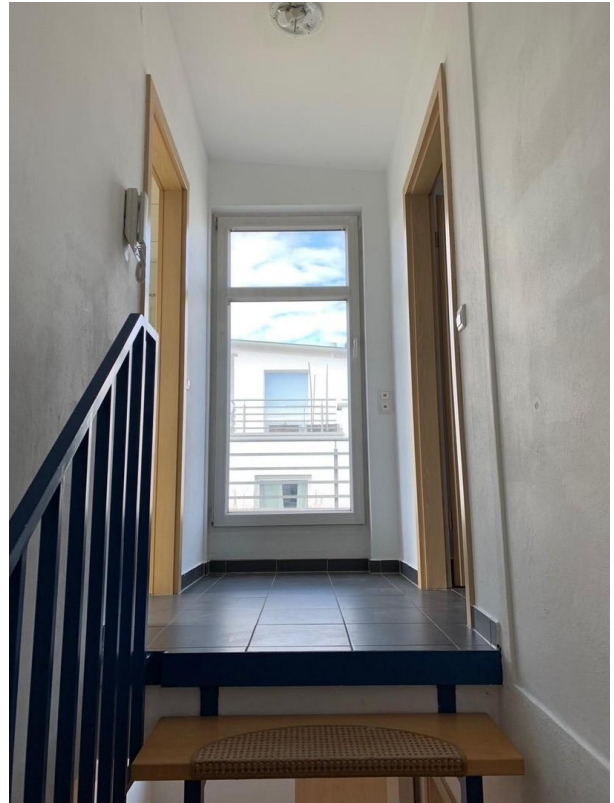
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

