Grosselfingen

# ***RESERVIERT*** Traumhaftes Einfamilienhaus mit Burgblick in 72415 Grosselfingen

***CODE DU BIEN: 25296004***

**PRIX D'ACHAT:** 549.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 125 $m^2$ • **PIÈCES:** 4 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.103 $m^2$

**CODE DU BIEN: 25296004 - 72415 Grosselfingen**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25296004 - 72415 Grosselfingen**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25296004 |
| Surface habitable | ca. 125 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 4 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 2003 |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 549.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2024 |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | Composants préfabriqués |
| Surface de plancher | ca. 71 m² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 25296004 - 72415 Grosselfingen**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Huile |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 06.05.2035 |
| Source d'alimentation | Combustible liquide |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 86.20 kWh/m²a |
| Classement énergétique | C |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2003 |

**CODE DU BIEN: 25296004 - 72415 Grosselfingen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25296004 - 72415 Grosselfingen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25296004 - 72415 Grosselfingen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25296004 - 72415 Grosselfingen**

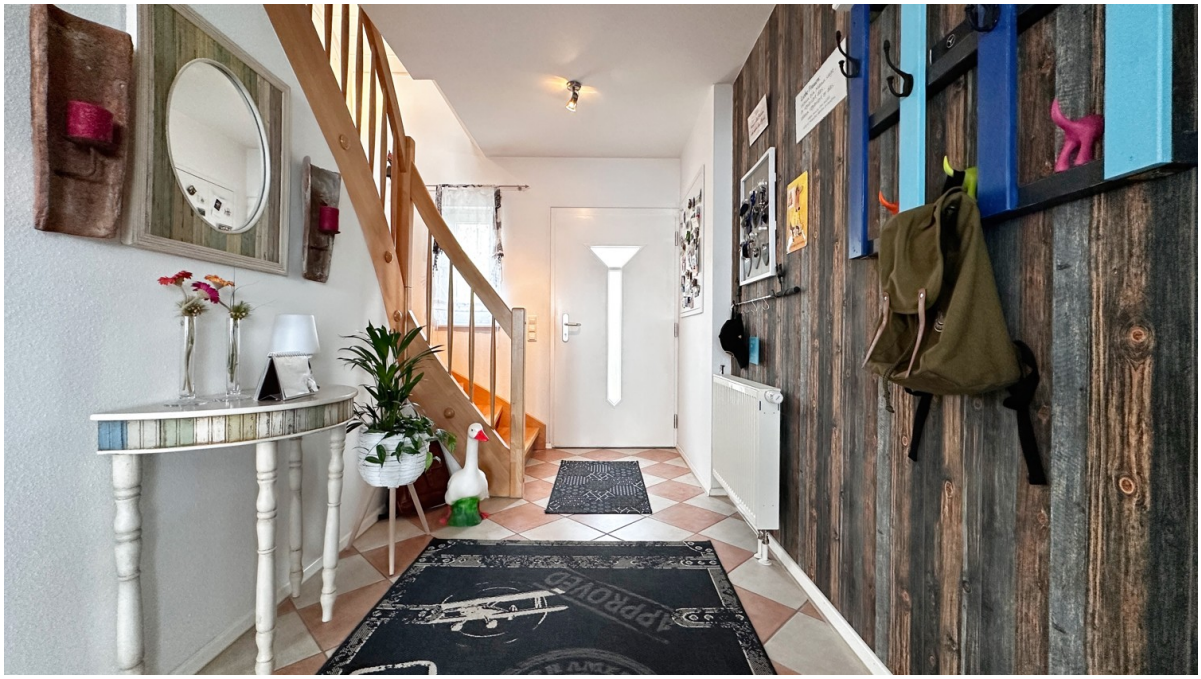
# La propriété

**CODE DU BIEN: 25296004 - 72415 Grosselfingen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25296004 - 72415 Grosselfingen**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 25296004 - 72415 Grosselfingen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25296004 - 72415 Grosselfingen**

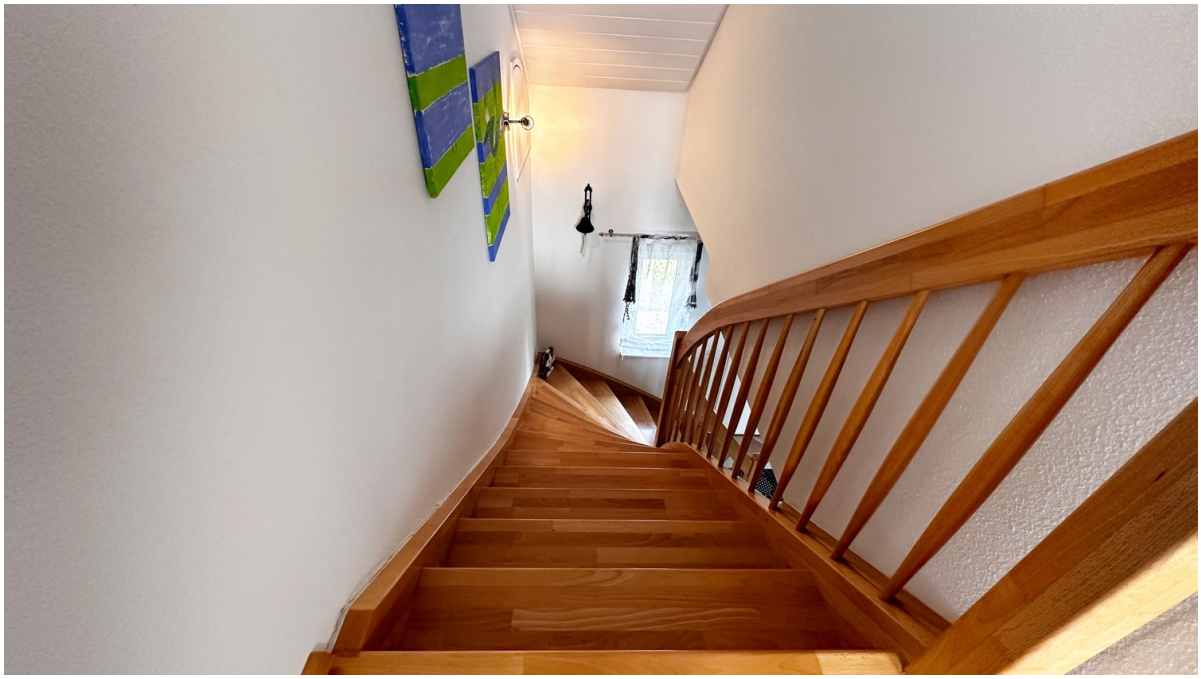
# La propriété

**CODE DU BIEN: 25296004 - 72415 Grosselfingen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25296004 - 72415 Grosselfingen**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 25296004 - 72415 Grosselfingen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25296004 - 72415 Grosselfingen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25296004 - 72415 Grosselfingen**

# Une première impression

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++ Traumhaftes Einfamilienhaus mit Burgblick in 72415 Grosselfingen Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2003 liegt in ruhiger Lage auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.103?m². Das Haus präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand – bezugsfertig, modern und charmant. Mit ca. 125?m² Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung bietet das Haus genug Platz für alle Lebenslagen. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn-Essbereich – das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangt man direkt auf die sonnige Terrasse mit traumhaftem Ausblick: hier lässt sich sogar die Burg Hohenzollern bestaunen – ein echtes Highlight und ständiger Begleiter beim Frühstück im Freien oder beim Glas Wein am Abend. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich natürlich die Küche und ein zusätzliches Zimmer, das sich perfekt als Gästezimmer, Homeoffice oder Rückzugsort eignet – ergänzt durch ein modernes Gästebad mit Dusche und WC. Im Dachgeschoss erwarten Sie 2 weitere Zimmer. Das großzügige Hauptschlafzimmer bietet nicht nur viel Platz, sondern auch die Option zur Teilung – ideal für ein Ankleidezimmer oder ein zusätzliches Kinderzimmer. Ein komfortables Familienbad mit Eckbadewanne, separater Dusche und Doppelwaschtisch rundet das Dachgeschoss ab und macht den morgendlichen Start in den Tag angenehm und stressfrei. Das weitläufige Grundstück eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten: Ob Spielwiese, Gemüsegarten, sonnige Terrasse oder Outdoor-Lounge – hier findet jede Idee ihren Platz. Die ruhige Lage (Sackgasse) und der großzügige Außenbereich bieten ideale Voraussetzungen für naturnahes Wohnen und Erholung direkt vor der Haustür. Ein weiteres Highlight: das 2023 errichtete Gartenhaus im Außenbereich, das nicht nur Stauraum bietet, sondern auch Raum für Hobbys, Werkstattträume oder gemütliche Sommerabende. Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus sorgen für komfortables Parken, ergänzt durch weitere öffentliche Parkmöglichkeiten in der unmittelbaren Nähe. Die Idee einer Doppelgarage wurde bereits im damaligen Bauantrag berücksichtigt – für eine Umsetzung heute wäre eine erneute baurechtliche Prüfung erforderlich, sofern dies gewünscht wäre. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

**CODE DU BIEN: 25296004 - 72415 Grosselfingen**

# Détails des commodités

- Glasfaser ab ca. Herbst 2025 verfügbar (bereits ins Haus verlegt)
- teilweise elektrische Rollläden
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Kaminanschlüsse für Schwedenofen im Wohnzimmer und UG Kellerraum
- Gartenhaus (2023)
- sehr gute Parkmöglichkeiten

**CODE DU BIEN: 25296004 - 72415 Grosselfingen**

# Tout sur l'emplacement

Grosselfingen ist eine charmante Gemeinde mit rund 2.200 Einwohnern, idyllisch gelegen im Vorland der Schwäbischen Alb zwischen Hechingen und Bisingen. Die Nähe zur imposanten Burg Hohenzollern und die sanft abfallende Landschaft Richtung Neckar verleihen dem Ort eine besondere Attraktivität. ? Dank der verkehrsgünstigen Lage an der B27 sind Städte wie Balingen, Tübingen und Stuttgart schnell erreichbar, was Grosselfingen sowohl für Pendler als auch für Familien zu einem idealen Wohnort macht. ? Grosselfingen bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für Familien:? Ein neu ausgebauter Kindergarten bietet moderne Räumlichkeiten für Kinder ab zwei Jahren und legt Wert auf eine ganzheitliche, religionspädagogisch geprägte Erziehung. ?Die örtliche Grundschule mit Außenklassen der Werkrealschule Bisingen/Grosselfingen sorgt für eine wohnortnahe Schulbildung. ? Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Netto mit Bäckerei, Metzgerei, Getränkemarkt, Poststelle) gibt es in der Ortsmitte. Ebenso gibt es einen Friseur und einen Physiotherapeuten im Ort. Grosselfingen zeichnet sich zudem durch ein aktives Vereinsleben aus, das vielfältige Möglichkeiten zur sportlichen und kulturellen Betätigung bietet. Der neu gestaltete Dorfplatz mit Parkplätzen, Grün- und Ruhezonen sowie einem Brunnen dient als zentraler Treffpunkt für Bewohner und Besucher. ? Ein besonderes Highlight ist das traditionsreiche "Ehrsame Narrengericht", ein Heimatspiel, das alle fünf Jahre während der Fastnachtszeit stattfindet und weit über die Region hinaus bekannt ist. ? Grosselfingen vereint ländliche Idylle mit moderner Infrastruktur und bietet somit ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben.

**CODE DU BIEN: 25296004 - 72415 Grosselfingen**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 86.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**CODE DU BIEN: 25296004 - 72415 Grosselfingen**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Clemens Kaleitzis

Viehmarktplatz 5, 72336 Balingen
Tel.: +49 7433 - 30 81 210
E-Mail: balingen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com