

Wehingen

## \*\*\*RESERVIERT\*\*\* Einfamilienhaus mit weitläufiger Aussicht in 78564 Wehingen

Objektnummer: 25296015



KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 622 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25296015 - 78564 Wehingen

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

Objektnummer: 25296015 - 78564 Wehingen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25296015                  |
| Wohnfläche   | ca. 133 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6.5                       |
| Baujahr      | 1963                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 269.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1997                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 25296015 - 78564 Wehingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 301.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1963           |

Objektnummer: 25296015 - 78564 Wehingen

## Die Immobilie





**Immobilienbewertung –  
exklusiv, und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.



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



Objektnummer: 25296015 - 78564 Wehingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25296015 - 78564 Wehingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25296015 - 78564 Wehingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25296015 - 78564 Wehingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25296015 - 78564 Wehingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25296015 - 78564 Wehingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25296015 - 78564 Wehingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25296015 - 78564 Wehingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25296015 - 78564 Wehingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25296015 - 78564 Wehingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25296015 - 78564 Wehingen

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25296015 - 78564 Wehingen

## Ein erster Eindruck

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963, das durch seine ruhige Lage und den Ausblick auf den Hochberg überzeugt. Das Haus befindet sich in einem Wohngebiet von Wehingen und steht auf einem Grundstück von 622 m². Mit rund 133 m² Wohnfläche und einer funktionalen Raumaufteilung eignet es sich hervorragend für eine Familie.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine gemütliche Küche mit Platz für eine Essecke. Das Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet einen wunderschönen Blick ins Grüne. Ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein weiteres Zimmer – ideal als Gäste-, Arbeits- oder Schlafzimmer – runden diese Etage ab.

Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Schlafzimmer, sowie drei praktische Abstellräume in den Dachschrägen, die für Ordnung und Stauraum sorgen.

Das Kellergeschoss hält weiteres Raumangebot bereit: Zwei zusätzliche Zimmer und ein kleiner Raum bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Gästezimmer oder Homeoffice. Ein separates WC, ein Kellerraum sowie der Heizraum mit direktem Zugang zur Werkstatt schaffen funktionale Bereiche für Alltag und Freizeit. Die Werkstatt bietet neben einer Werkbank auch Platz für ein Fahrzeug. Zusätzlich kommen Sie über einen Hinterausgang auch bequem in den Garten.

Der Garten selbst liegt ruhig hinter dem Haus und bietet neben Beeten auf verschiedenen Ebenen eine herrliche Weitsicht auf den Hochberg. Eine kleine Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein – perfekt für gesellige Abende, ein Frühstück in der Morgensonne oder einfach zum Entspannen mit Blick ins Grüne.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage mit Sektionaltor, die Ihr Fahrzeug sicher unterbringt.

Einige Bereiche des Hauses dürfen sich über eine Renovierung freuen – dafür eröffnet es die Möglichkeit, die Räume nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und gleichzeitig den Wert nachhaltig zu steigern. Unter anderem sollten die Elektrik erneuert

und die Kellerwände teilweise saniert werden.

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

Objektnummer: 25296015 - 78564 Wehingen

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- große Werkstatt
- Grundstück komplett umzäunt

Objektnummer: 25296015 - 78564 Wehingen

## Alles zum Standort

Mit 3615 Einwohnern gehört Wehingen zu den größeren Gemeinden auf dem Heuberg und liegt am nördlichen Rand des Landkreis Tuttlingen.

Die nächsten größeren Städte Balingen, Rottweil und Tuttlingen sind weniger als 20 km entfernt. Allerdings hat auch Wehingen einiges zu bieten und ist eine gut entwickelte Industriegemeinde mit bekannten Unternehmen und auch leistungsstarken Handwerksbetrieben vor Ort.

Es gibt mehrere Supermärkte und einen Drogeriemarkt. Außerdem sind Ärzte, eine Apotheke und diverse Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß erreichbar.

Für Familien mit Kindern lässt Wehingen keine Wünsche offen. 2 Kindergärten, die Grundschule, sowie eine Werkrealschule befinden sich im Ort. Komplettiert wird das Schulangebot vom großen Bildungszentrum zwischen Wehingen und Gosheim, das die Realschule und das Gymnasium des Schulverbands Gosheim-Wehingen beherbergt.

Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt sind vorhanden. Egal ob in einem der ortsansässigen Vereine oder Sie besuchen lieber eine Veranstaltung in Rottweil oder Balingen. Auch Outdoor-Begeisterte kommen auf Ihre Kosten, Sie können bei einer Wanderung auf der Alb in Ruhe die Natur genießen und genauso gibt es Möglichkeiten zum Mountainbike fahren und anderen actionreichen Sportarten. Nicht zuletzt das Skifahren im Winter, dem Sie an verschiedenen Liften in der näheren Umgebung nachgehen können.

Objektnummer: 25296015 - 78564 Wehingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 301.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
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: 25296015 - 78564 Wehingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Clemens Kaleitzis

---

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen

Tel.: +49 7433 - 30 81 210

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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