

Wehingen

## High-yield two-family house – ideal for investment or owner-occupancy in 78564 Wehingen

*Property ID: 25296009*



PURCHASE PRICE: 445.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 352 m<sup>2</sup>

Property ID: 25296009 - 78564 Wehingen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25296009 - 78564 Wehingen**

## At a glance

Property ID	25296009	Purchase Price	445.000 EUR
Living Space	ca. 250 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Rooms	11	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1971	Equipment	Terrace, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25296009 - 78564 Wehingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	94.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.01.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 25296009 - 78564 Wehingen

## The property



**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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)

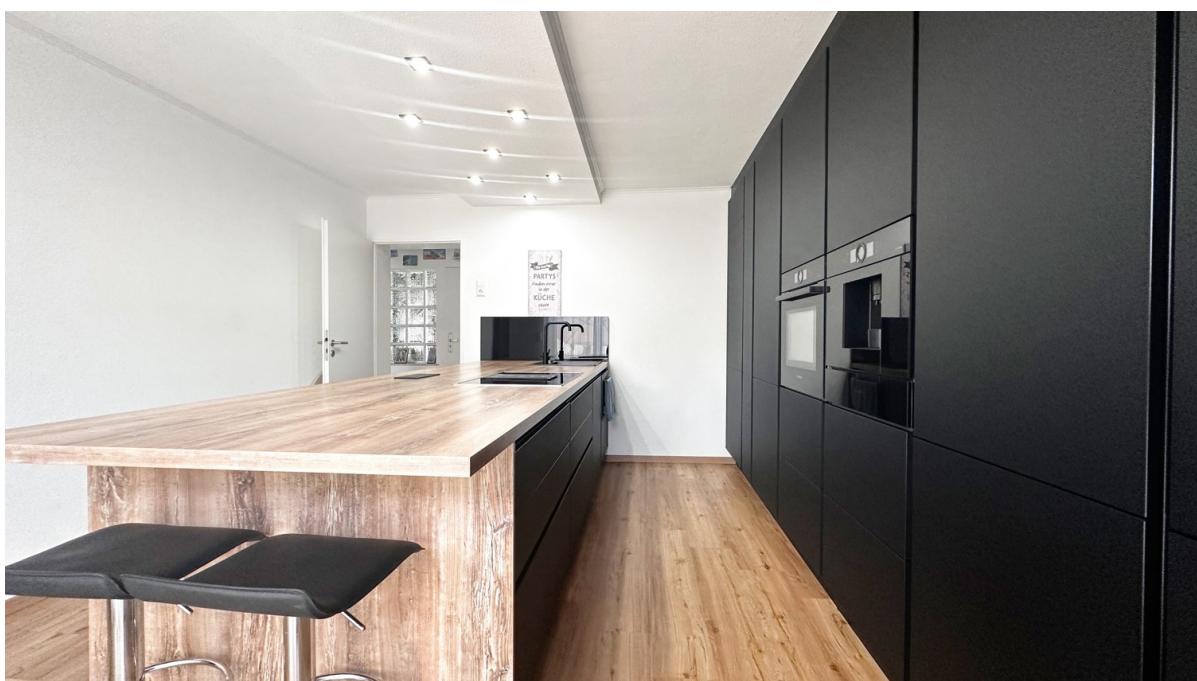
Property ID: 25296009 - 78564 Wehingen

## The property



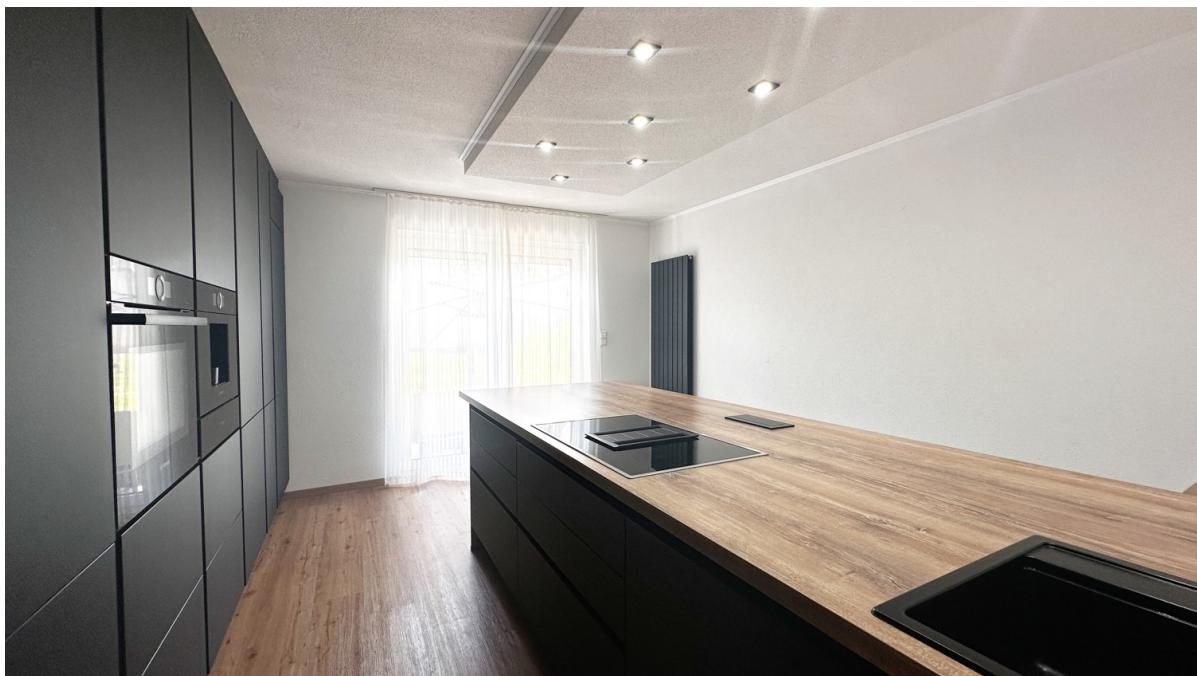
Property ID: 25296009 - 78564 Wehingen

## The property



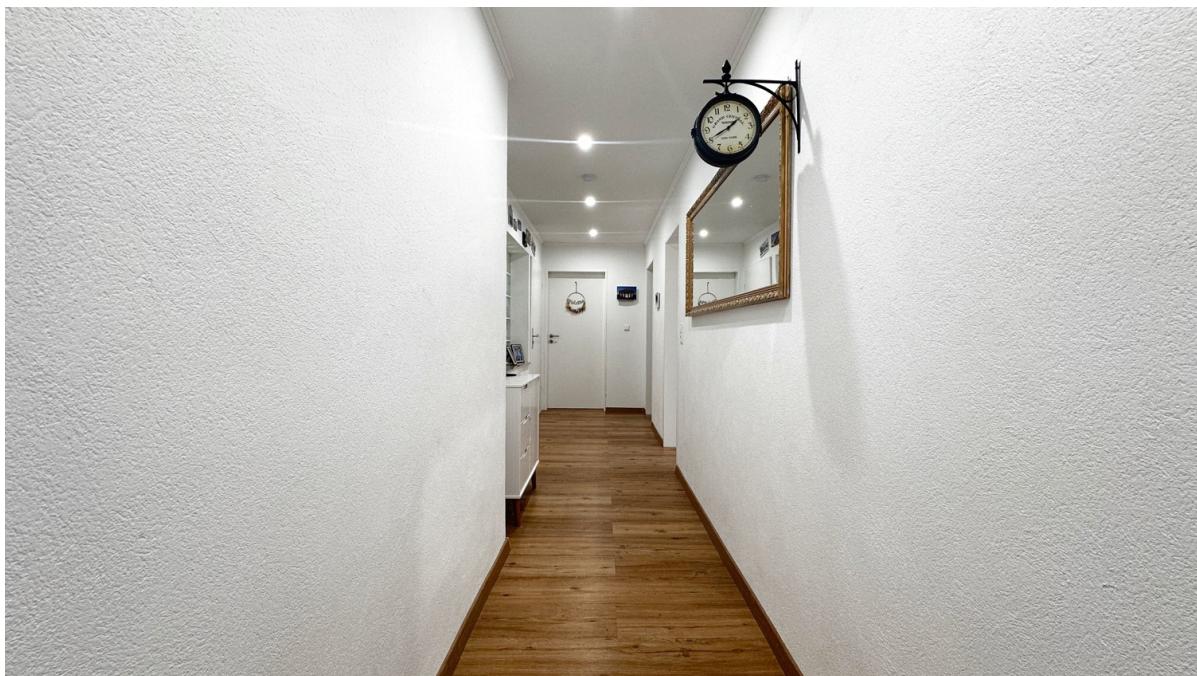
Property ID: 25296009 - 78564 Wehingen

## The property



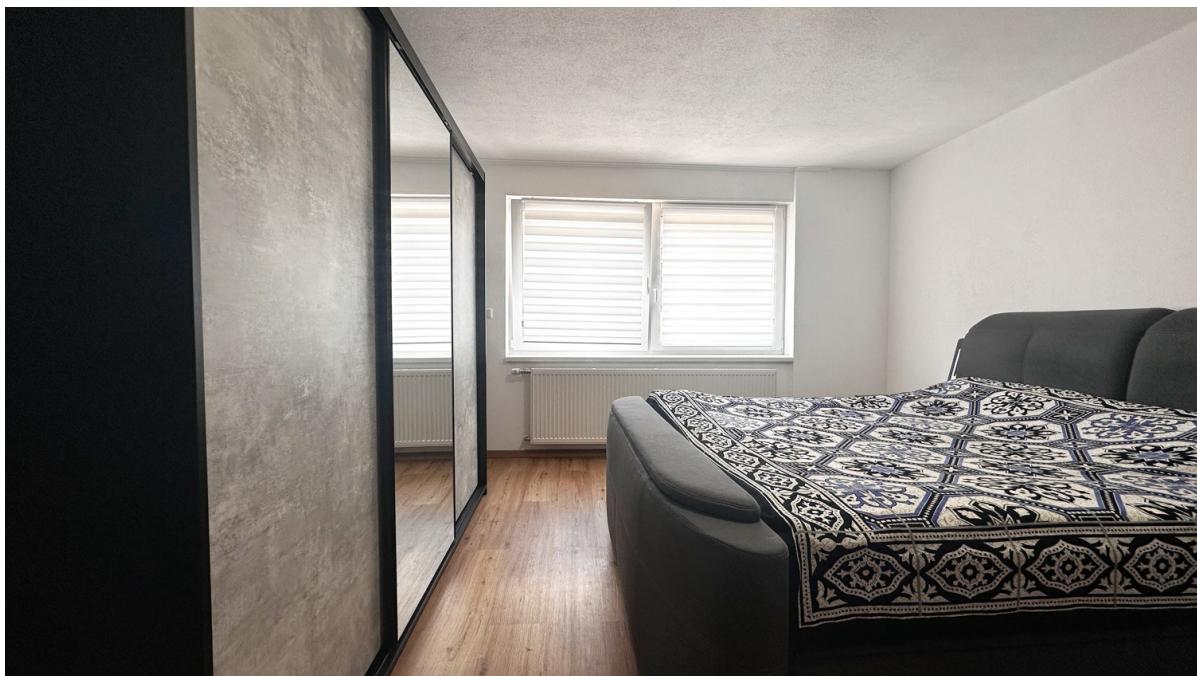
Property ID: 25296009 - 78564 Wehingen

## The property



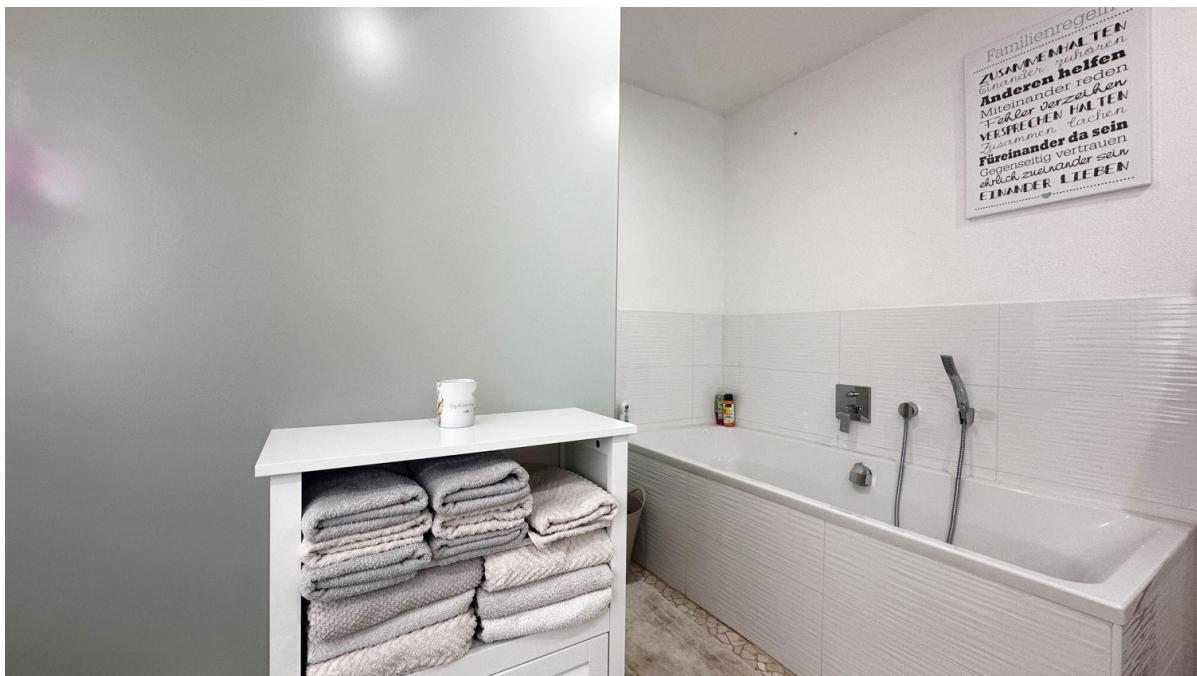
Property ID: 25296009 - 78564 Wehingen

## The property



Property ID: 25296009 - 78564 Wehingen

## The property



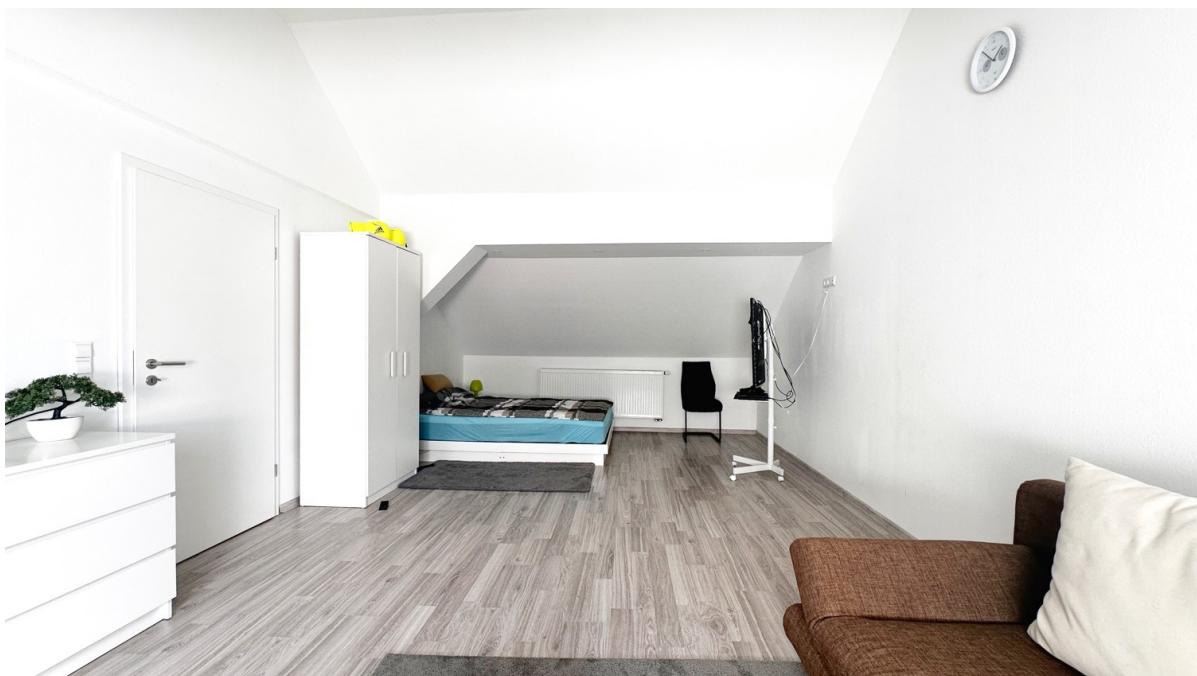
Property ID: 25296009 - 78564 Wehingen

## The property



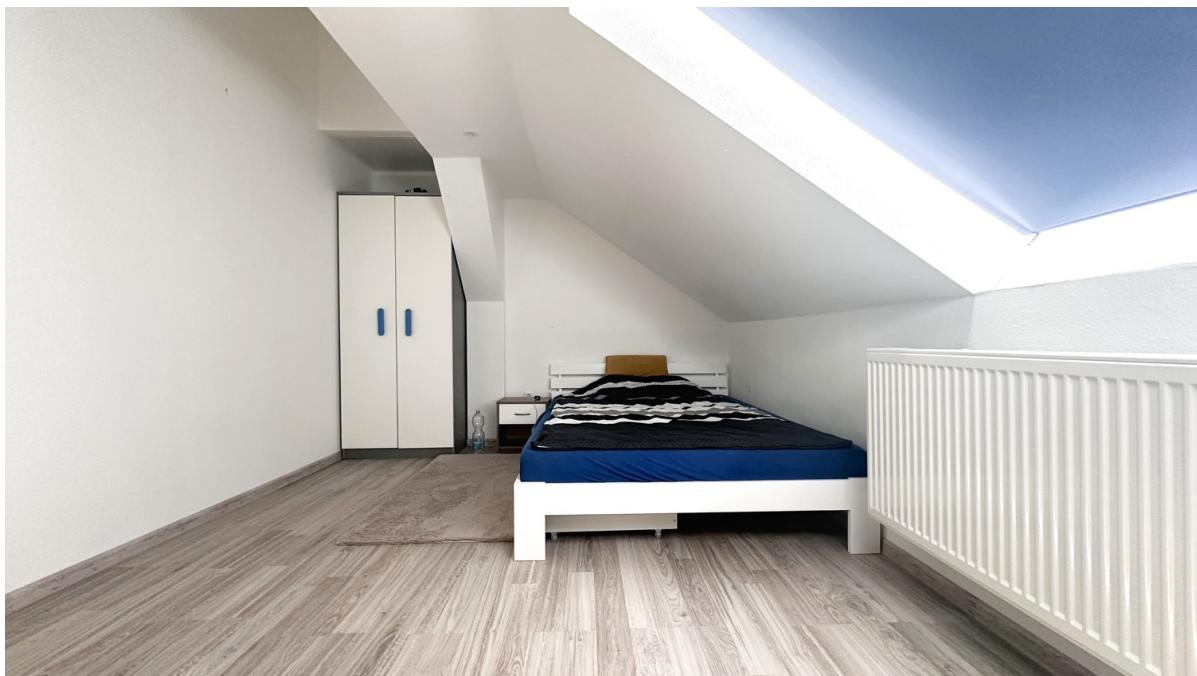
Property ID: 25296009 - 78564 Wehingen

## The property



Property ID: 25296009 - 78564 Wehingen

## The property



Property ID: 25296009 - 78564 Wehingen

## The property



Property ID: 25296009 - 78564 Wehingen

## The property



Property ID: 25296009 - 78564 Wehingen

## The property



Property ID: 25296009 - 78564 Wehingen

## The property

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25296009 - 78564 Wehingen

## A first impression

+++ Please understand that we will only respond to inquiries with COMPLETE personal information (full address, phone number, and email address)! +++ High-yield two-family house with modern amenities – ideal for investment or owner-occupancy. This well-maintained two-family house, built in 1971, offers a generous living area of approximately 250 m<sup>2</sup> on a plot of approximately 352 m<sup>2</sup>. The property comprises two separate apartments with a total of 11 rooms and three bathrooms, making it very attractive for both families needing space and investors. Both apartments are currently well-rented. \*\*\* Gross rental yield: approx. 5.93% / Net rental yield: approx. 4.70% \*\*\* The layout of the property is well-designed and offers a clear separation of the two apartments, ensuring sufficient privacy and flexible usage options. The ground floor features a 3-room apartment with a bathroom equipped with a shower and toilet, as well as a kitchen with a cozy dining area. The apartment on the upper floor offers four rooms, a modern bathroom with shower, bathtub, and toilet, a high-quality fitted kitchen, and a terrace with private garden access. The attic apartment features two rooms, a bathroom with shower and toilet, and a compact fitted kitchen, making it ideal for young adults. Two separate rooms, currently used as utility rooms for the upper and attic apartments, provide additional storage space. Creating a separate four-room apartment in the attic would also be feasible. The building underwent extensive modernization in 2021. This included completely re-roofing with clay tiles, replacing all windows, and upgrading the entire electrical system. The heating system was also converted to modern natural gas and supplemented by a newly installed solar thermal system with a 600-liter hot water storage tank. These energy-saving measures not only improve living comfort but also significantly increase energy efficiency. The exterior facade and grounds of the property have not yet been renovated. However, as part of an ongoing municipal redevelopment project, there is still the possibility of receiving attractive subsidies. This not only opens up further design possibilities for future owners, but also provides interesting financial support for a sustainable increase in the property's value. Please feel free to contact us with any further questions regarding the amount of funding and its conditions. +++ Please understand that we will only respond to inquiries with COMPLETE personal information (full address, telephone number, and email address)! +++

**Property ID: 25296009 - 78564 Wehingen**

## Details of amenities

- 2 Wohneinheiten
- Garage und 2 Stellplätze
- Garten
- Solaranlage mit 600 L Warmwasserspeicher (für Brauchwasser)

**Property ID: 25296009 - 78564 Wehingen**

## All about the location

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 Einkehrmöglichkeiten 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, dass 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.

**Property ID: 25296009 - 78564 Wehingen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 94.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25296009 - 78564 Wehingen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Clemens Kaleitzis

---

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen  
Tel.: +49 7433 - 30 81 210  
E-Mail: balingen@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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