

Deilingen

# Flexibles Wohnkonzept: Großzügiges Wohnhaus mit Arbeitsbereich und Garten in 78586 Deilingen

*Property ID: 26296012*



**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 226 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.419 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26296012 - 78586 Deilingen**

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

Property ID: 26296012 - 78586 Deilingen

## At a glance

Property ID	26296012	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 226 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10	Modernisation / Refurbishment	2023
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1963	Construction method	Solid
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26296012 - 78586 Deilingen

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>02.06.2036</b>	Final Energy Demand	<b>276.80 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Oil</b>	Energy efficiency class	<b>H</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1963</b>

Property ID: 26296012 - 78586 Deilingen

## The property





**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: 26296012 - 78586 Deilingen

## The property



Property ID: 26296012 - 78586 Deilingen

## The property



Property ID: 26296012 - 78586 Deilingen

## The property



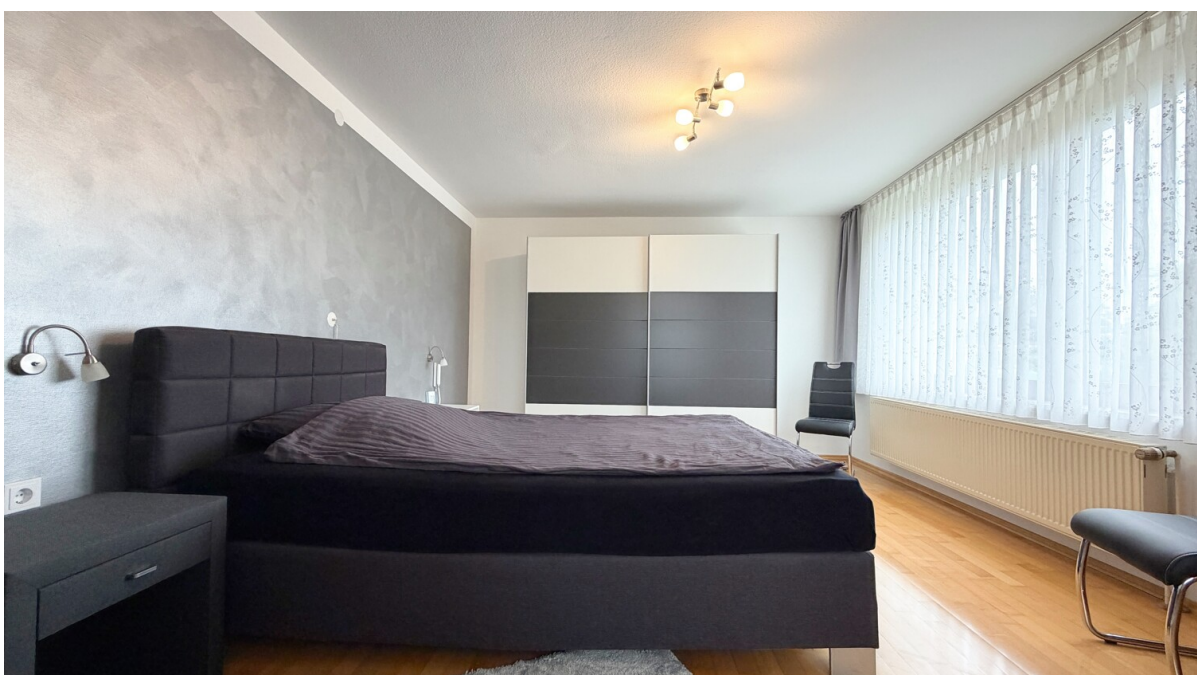
Property ID: 26296012 - 78586 Deilingen

## The property



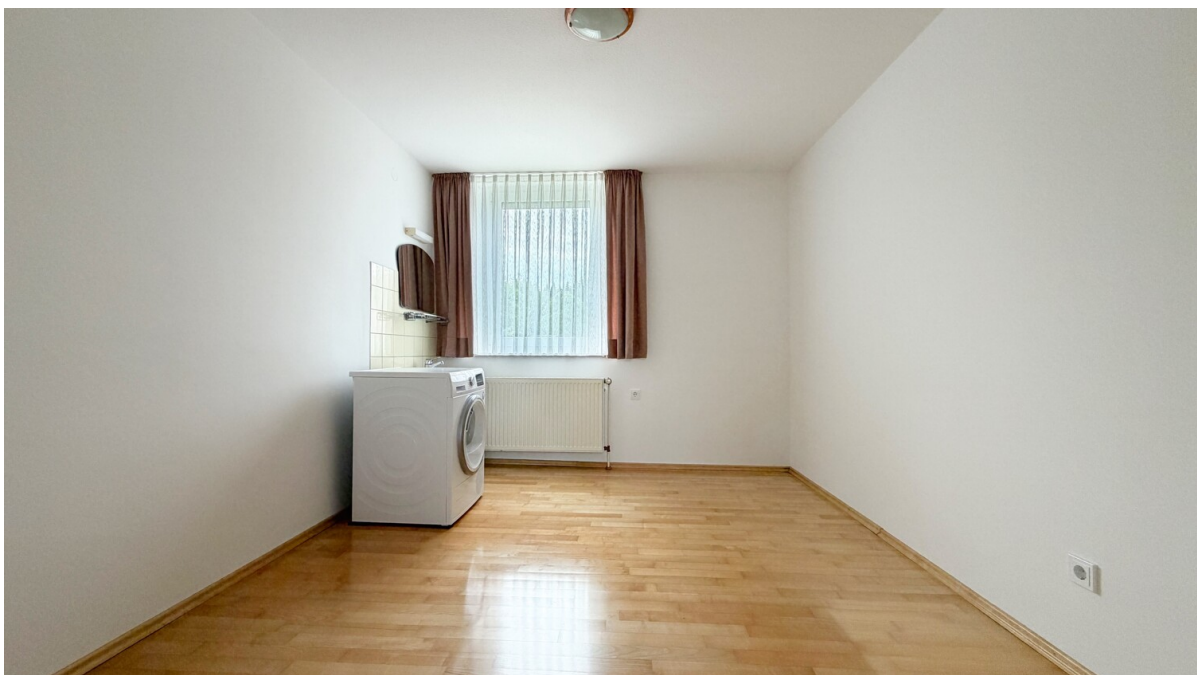
Property ID: 26296012 - 78586 Deilingen

## The property



Property ID: 26296012 - 78586 Deilingen

## The property



Property ID: 26296012 - 78586 Deilingen

## The property



Property ID: 26296012 - 78586 Deilingen

## The property



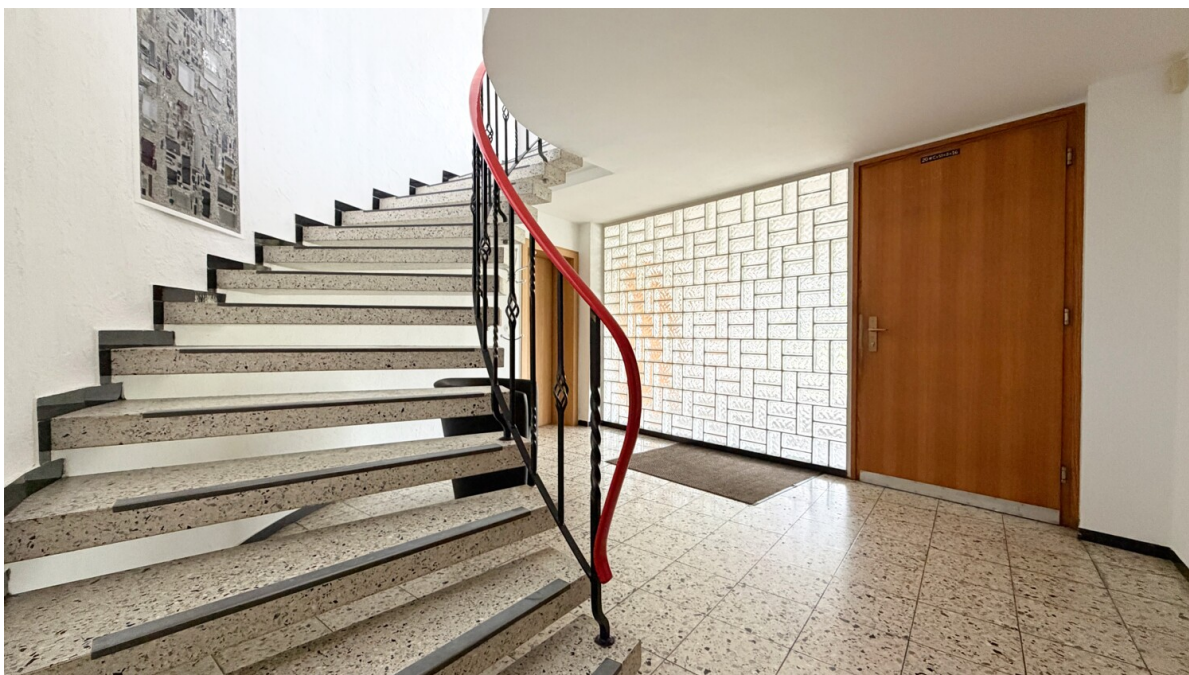
Property ID: 26296012 - 78586 Deilingen

## The property



Property ID: 26296012 - 78586 Deilingen

## The property



Property ID: 26296012 - 78586 Deilingen

## The property



Property ID: 26296012 - 78586 Deilingen

## The property



Property ID: 26296012 - 78586 Deilingen

## The property



**VP 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)

Jetzt Suchprofil anlegen

**Property ID: 26296012 - 78586 Deilingen**

## **A first impression**

**Flexibles Wohnkonzept: Großzügiges Wohnhaus mit Arbeitsbereich und Garten in 78586 Deilingen**

Dieses großzügige Wohnhaus aus dem Jahr 1963 bietet ca. 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 1.419 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie wurde laufend gepflegt und durch verschiedene Modernisierungen aufgewertet.

Im Erdgeschoss befinden sich neben den klassischen Nutz- und Kellerräumen ein separates Büro sowie weitere flexibel nutzbare Räume. Dadurch eignet sich diese Ebene ideal für die Ausübung einer beruflichen Tätigkeit im eigenen Haus, beispielsweise als Büro, Praxis, Kosmetikstudio oder für andere Dienstleistungen mit Kundenverkehr. Die großzügige Raumstruktur ermöglicht dabei eine klare Trennung zwischen Wohn- und Arbeitsbereich.

Der eigentliche Wohnbereich erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss. Im Obergeschoss erwarten Sie eine großzügige Diele, ein helles Wohnzimmer sowie ein außergewöhnlich großer Balkon im vorderen Bereich, der viel Platz für Sitzgruppen, Entspannung oder gesellige Stunden im Freien bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Esszimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie zwei weitere Zimmer.

Ein besonderes Highlight ist zudem die rückwärtig gelegene Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil hinter dem Haus. Dieser Bereich erweitert den Wohnkomfort um eine attraktive Außenfläche mit viel Gestaltungspotenzial.

Das Dachgeschoss bietet zusätzlich zwei Zimmer, einen weiteren Balkon sowie eine großzügige Bühne mit praktischer Nutzfläche.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine gemeinschaftlich genutzte Zuwegung mit der angrenzenden Gewerbehalle.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als vielseitiges Wohnhaus mit außergewöhnlich großzügigem Raumangebot und idealen Voraussetzungen für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten – ergänzt durch attraktive Außenflächen in Form von Terrasse, Garten und einem sehr großen Balkon.

**Property ID: 26296012 - 78586 Deilingen**

## **Details of amenities**

- Specksteinofen
- 2 Balkone und 1 Terrasse
- integrierte Doppelgarage
- Bühne mit viel Stauraum
- Arbeiten und Wohnen möglich

**Property ID: 26296012 - 78586 Deilingen**

## **All about the location**

**Die Gemeinde Deilingen liegt auf dem Heuberg, im Landkreis Tuttlingen und grenzt direkt an den Zollernalbkreis und den Landkreis Rottweil. Circa 1.900 Einwohner leben im Ort. Deilingen befindet sich zwischen 800 und 1.010 m über dem N.N. und gehört zur Schwäbischen Alb.**

**Die wunderschöne Natur lädt Wanderer und Erholungssuchende zum entspannen und genießen ein. Sommer wie Winter bietet der Ort viele Freizeitmöglichkeiten. Verschiedene Ortsansässige Vereine, ein Angelsee, Loipe und Skilift im Winter, sowie 3 öffentliche Spielplätze für Ihre Kinder.**

**Kindergarten, eine Grundschule, Arzt und eine Metzgerei sind vorhanden. Weiterführenden Schulen stellen Wehingen und Gosheim bereit.**

**Ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in Wehingen (3 km) oder Schömberg (6 km).**

**Auch verkehrstechnisch liegt Deilingen durch die unmittelbare Nähe zur B27 sehr günstig, so dass die schnelle Anbindung an Stuttgart / Tübingen / Reutlingen bzw. in Richtung Bodensee gewährleistet ist. Zur Autobahn A81 (Anschlussstelle Rottweil) sind es ca. 15 Minuten.**

**Property ID: 26296012 - 78586 Deilingen**

## Other information

**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.

**Property ID: 26296012 - 78586 Deilingen**

## 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](mailto:balingen@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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