

Wehingen

# Wohnen mit Weitblick: Einfamilienhaus mit Garten und Terrasse in 78564 Wehingen

*Property ID: 26296007*



**PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 646 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26296007 - 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: 26296007 - 78564 Wehingen

## At a glance

Property ID	26296007	Purchase Price	289.000 EUR
Living Space	ca. 116 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	6		
Bathrooms	1		
Year of construction	1965	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26296007 - 78564 Wehingen

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	11.03.2036	Final Energy Demand	340.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 26296007 - 78564 Wehingen

## 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.



Property ID: 26296007 - 78564 Wehingen

## The property



Property ID: 26296007 - 78564 Wehingen

## The property



Property ID: 26296007 - 78564 Wehingen

## The property



Property ID: 26296007 - 78564 Wehingen

## The property



Property ID: 26296007 - 78564 Wehingen

## The property



Property ID: 26296007 - 78564 Wehingen

## The property



Property ID: 26296007 - 78564 Wehingen

## The property



Property ID: 26296007 - 78564 Wehingen

## The property



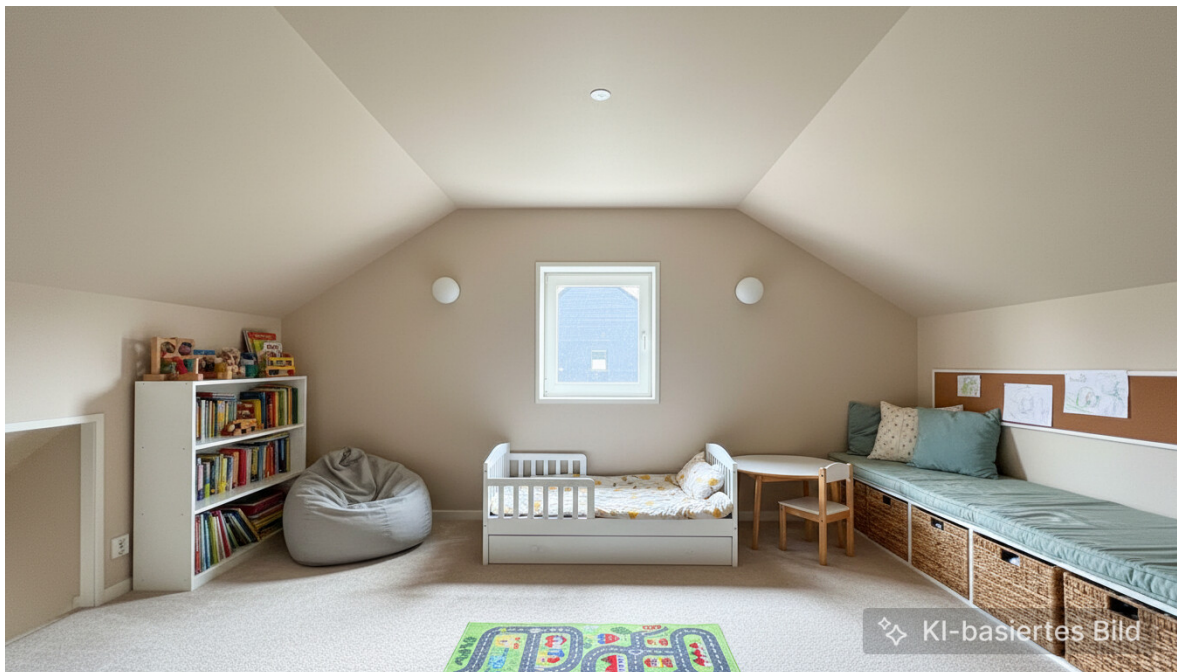
Property ID: 26296007 - 78564 Wehingen

## The property



Property ID: 26296007 - 78564 Wehingen

## The property



Property ID: 26296007 - 78564 Wehingen

## The property



Property ID: 26296007 - 78564 Wehingen

## The property



Property ID: 26296007 - 78564 Wehingen

## 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)

**Property ID: 26296007 - 78564 Wehingen**

## A first impression

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

Wohnen mit Weitblick: Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten und Terrasse in 78564 Wehingen

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 vereint solides Wohnen mit viel Raum zur individuellen Entfaltung. Auf einer Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von rund 646 m<sup>2</sup> erwartet Sie eine Immobilie, die durch ihre besondere Lage und ihren gepflegten Zustand überzeugt.

Ein echtes Highlight ist die exponierte Aussichtslage: Freuen Sie sich auf einen unverbaubaren Blick auf den Hochberg sowie einen beeindruckenden Panoramablick über die umliegende Landschaft. Die ruhige Umgebung sorgt dabei für ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität.

Die Raumaufteilung des Hauses ist durchdacht und vielseitig nutzbar. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein zentrales Treppenhaus, von dem aus alle Etagen bequem erreichbar sind. Ein Flur führt in die Küche sowie in das angrenzende Esszimmer und das gemütliche Wohnzimmer, das direkten Zugang zum Balkon bietet und so den Wohnbereich harmonisch ins Freie erweitert. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer – ideal als Arbeits- oder Gästezimmer – sowie ein Badezimmer mit Badewanne und WC.

Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Hier stehen Ihnen ein großzügiger Bühnenraum sowie ein

separates Gästezimmer zur Verfügung – perfekt für Besucher oder als Rückzugsort, jedoch ist dieses Geschoss aktuell nicht beheizt.

Im Untergeschoss eröffnet sich weiteres Potenzial: Neben einem Treppenhaus und Flur befinden sich hier ein separates WC, ein Heizraum mit integrierter Waschküche, ein Vorratsraum sowie ein Heizölraum. Besonders hervorzuheben sind zwei vielseitig nutzbare Zimmer mit direktem Zugang in den Garten – darunter ein klassischer Partyraum sowie ein Zimmer, das sich beispielsweise als Hobby- oder Arbeitsbereich anbietet. Von hier aus gelangen Sie zudem direkt auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten.

Der liebevoll angelegte Außenbereich lädt zum Verweilen ein: Ob Spielen, Gärtnern oder Entspannen – hier ist für jeden etwas dabei. Ein Gewächshaus bietet ideale Voraussetzungen für den eigenen Anbau, während die überdachte Terrasse einen geschützten Platz für gesellige Stunden im Freien schafft.

In den vergangenen Jahren wurde kontinuierlich in den Werterhalt investiert: Das Dach inkl. 5 cm Dämmung wurde 1996 erneuert, ein Teil der Fenster 2012 ausgetauscht und die Heizungsanlage 2003 modernisiert. Die Fassade erhielt 2014 eine Auffrischung. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage aus dem Jahr 1973, die 2011 mit einem modernen Sektionaltor ausgestattet wurde.

Diese Immobilie ist ideal für alle, die ein Haus mit Charakter suchen und den besonderen Wert einer attraktiven Lage mit schöner Aussicht zu schätzen wissen. Nutzen Sie die solide Basis und gestalten Sie dieses Haus ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu Ihrem neuen Zuhause.

Die elektrische Installation (Sicherungskasten und Leitungsführung) entspricht nicht mehr vollständig den heutigen technischen Anforderungen und sollte im Rahmen einer Modernisierung erneuert werden. Hierfür ist ein entsprechender finanzieller Zusatzaufwand einzuplanen.

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

**Property ID: 26296007 - 78564 Wehingen**

## Details of amenities

- Einbauküche
- Garage mit Sektionaltor
- gepflegter Garten mit Gewächshaus
- Balkon und Terrasse
- Partyraum

**Property ID: 26296007 - 78564 Wehingen**

## All about the location

Mit 3.703 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.

**Property ID: 26296007 - 78564 Wehingen**

## 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: 26296007 - 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](mailto:balingen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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