

Wellendingen / Wilflingen

# Großzügiges Haus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

*Property ID: 26449001*



**PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 294,05 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1.307 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen**

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

Property ID: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## At a glance

Property ID	26449001	Purchase Price	499.000 EUR
Living Space	ca. 294,05 m <sup>2</sup>	House	Two-family house
Rooms	11	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bathrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1961	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Garage	Usable Space	ca. 170 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	168.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.01.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## The property



Property ID: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## The property



Property ID: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## The property



Property ID: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## The property



Property ID: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## The property



Property ID: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## The property



Property ID: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## The property



Property ID: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## The property



Property ID: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## The property



Property ID: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## The property



Property ID: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## The property



Property ID: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## The property



Property ID: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 07461 - 91 45 740

Shop Rottweil - Tuttlingen | Jägerhofstraße 1 | 78532 Tuttlingen | tuttlingen@von-poll.com

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Property ID: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen**

## **A first impression**

**In sonniger und ruhiger Lage von Wellendingen-Wilflingen erwartet Sie dieses gepflegte, freistehende Zweifamilienhaus.**

**Ihr neues Zuhause wurde ca. im Jahr 1961 in Massivbauweise erstellt und 1996 um einen großzügigen Anbau erweitert. Der Grundriss und die Wohnfläche ist mit ca. 300 qm großzügig gestaltet und bietet Ihnen viele Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung. Auf einem ebenen Grundstück von ca. 1300 qm erstreckt sich das Haus über drei Etagen und bietet Ihnen insgesamt 11 Zimmer.**

**Im Erdgeschoss befindet sich eine 2-Zimmer Wohnung mit ca. 72 qm. Diese umfasst ein Wohnzimmer mit einem neuwertigen Kaminofen, Küche, Schlafzimmer, ein WC, sowie ein Badezimmer mit bodenebener Dusche, ein Waschbecken und ein WC. Von dieser ebenerdig gelegenen Wohnung haben Sie mehrere Zugänge in den Garten.**

**Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss ehemalige Büroräume mit ca. 104 qm verteilt auf drei weitere Zimmer, einem WC und einer separaten Garderobe. Dieser Bereich verfügt über einen eigenen Eingang.**

**Im Obergeschoss befindet sich die helle Hauptwohnung mit ca. 120 m<sup>2</sup> verteilt auf 6 Zimmer. Der Wohnbereich mit Kaminofen und Zugang zum Balkon ist in zwei Bereiche gegliedert und durch einen offenen Durchgang verbunden. Ein Esszimmer mit Zugang zum Balkon, eine Küche und vier weitere Zimmer sowie 3 Badezimmer davon zwei Duschbäder und ein großes Bad mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC komplettieren diese Etage.**

**Das Kellergeschoss verfügt über zwei Zugänge und bietet mehrere Kellerräume, Waschküche und die Haustechnik.**

**Weiterer Stauraum befindet sich im Dachgeschoss auf der großen Bühne.**

**Das eingefriedete Grundstück bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen im Freien ein. Mehrere Stellplätze und eine Doppelgarage stehen ebenfalls zur Verfügung.**

**Insgesamt bietet Ihnen dieses großzügig geschnittene Haus die Möglichkeit eigene Wohnräume zu verwirklichen und ein gemütliches Zuhause zu schaffen. Es eignet sich auch sehr gut für zwei Generationen oder um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen.**

**Durch die bauliche Erweiterung im Jahr 1996 befindet sich das Haus in einem guten Allgemeinzustand und ermöglicht Ihnen eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit und machen dieses großzügige Haus zu einer echten Kaufgelegenheit.**

**Möchten Sie Ihre eigenen Ideen und Eindrücke zu diesem Haus sammeln? Dann vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Kennenlerntermin!**

**Property ID: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen**

## All about the location

Das Haus liegt sonnig in einer ruhigen familienfreundlichen Nebenstraße in einem gewachsenen Wohngebiet im Ortsteil Wilflingen.

Die Gemeinde Wellendingen-Wilflingen liegt am Fuße des höchsten Berges der Schwäbischen Alb, dem Lemberg 669 m ü NN, zwischen Rottweil und Spaichingen. Mit ihren rund 3.400 Einwohnern zählt die Gesamtgemeinde Wellendingen-Wilflingen zu den aufstrebenden Gemeinden im Landkreis Rottweil und liegt nur wenige Fahrminuten von Rottweil entfernt. Wellendingen verfügt über eine Grundschule sowie einen Kindergarten. Weiterführende Schulen können in Rottweil, Gosheim oder Wehingen besucht werden. Wilflingen selbst, mit seinen ca. 900 Einwohnern, verfügt über einen eigenen Kindergarten mit Krippe. Die ortsansässigen Firmen in der Gesamtgemeinde bieten eine Vielzahl von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen. Im Ortsteil Wellendingen wird der tägliche Bedarf durch zwei Lebensmittelmärkte, eine Metzgerei, eine Bäckerei und eine Postfiliale abgedeckt. Der Obere Neckar ist mit seiner Lage ausgezeichneter Ausgangspunkt für Wanderungen und Fahrradtouren. Darüber hinaus eignen sich der Neckartalweg, die Deutsche Uhrenstraße oder die Römerstraße Neckar-Alb-Aare optimal für Ausflüge. Rottweil als nächstgelegene Stadt und zugleich größte Stadt des gleichnamigen Landkreises besticht über das schöne Stadtbild durch eine Vielzahl von Kirchen, Türmen, Brunnen und beeindruckenden, erkergeschmückten Bürgerhäusern. Kunst und Kultur bieten ein breitgefächertes Angebot. Highlights in Rottweil sind die Fasnet und die höchste Besucherplattform Deutschlands.

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter: [www.wellendingen.de](http://www.wellendingen.de)

**Property ID: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen**

## **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: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Oliver Rebholz**

---

**Jägerhofstraße 1, 78532 Tuttlingen**

**Tel.: +49 7461 - 91 45 740**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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