

Wehingen

# Casa bifamiliar de alto rendimiento: ideal para inversión o para uso exclusivo en 78564 Wehingen

Número de propiedad: 25296009



PRECIO DE COMPRA: 445.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 250 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 352 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25296009 - 78564 Wehingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25296009 - 78564 Wehingen

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25296009                                       |
| Superficie habitable | ca. 250 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 11                                             |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1971                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 445.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2021                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, Cocina empotrada                                                 |

Número de propiedad: 25296009 - 78564 Wehingen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 26.01.2034          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 94.90 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1971                   |

Número de propiedad: 25296009 - 78564 Wehingen

## La propiedad



### 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)



Número de propiedad: 25296009 - 78564 Wehingen

## La propiedad





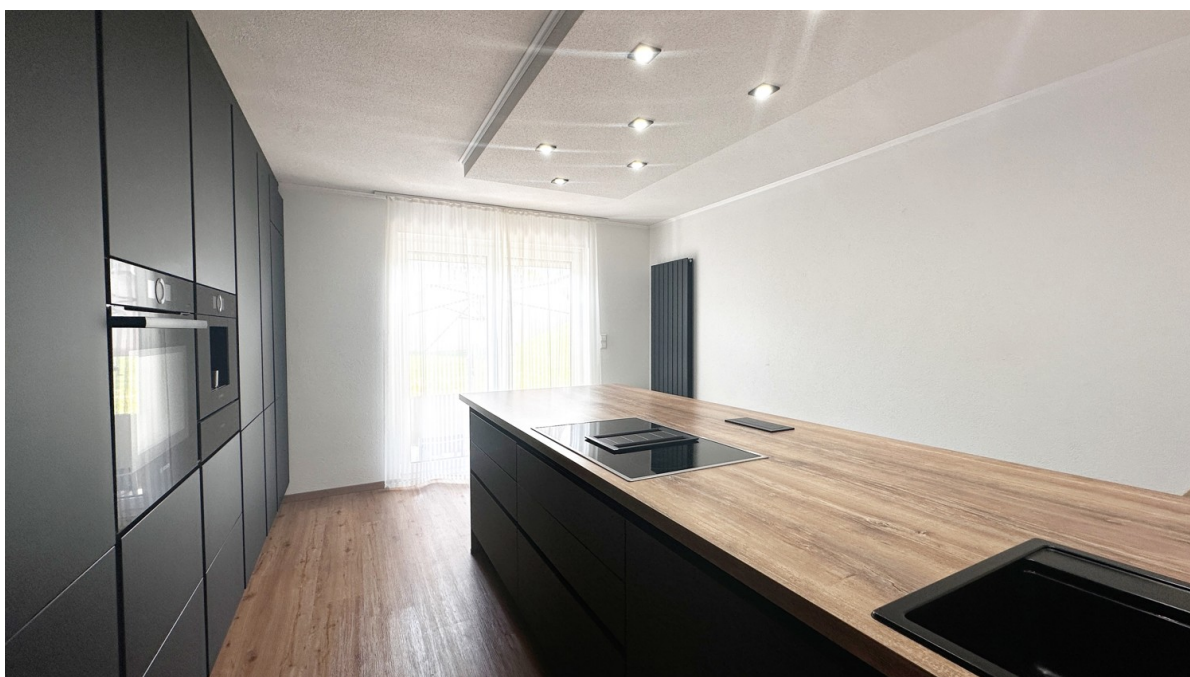
Número de propiedad: 25296009 - 78564 Wehingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25296009 - 78564 Wehingen

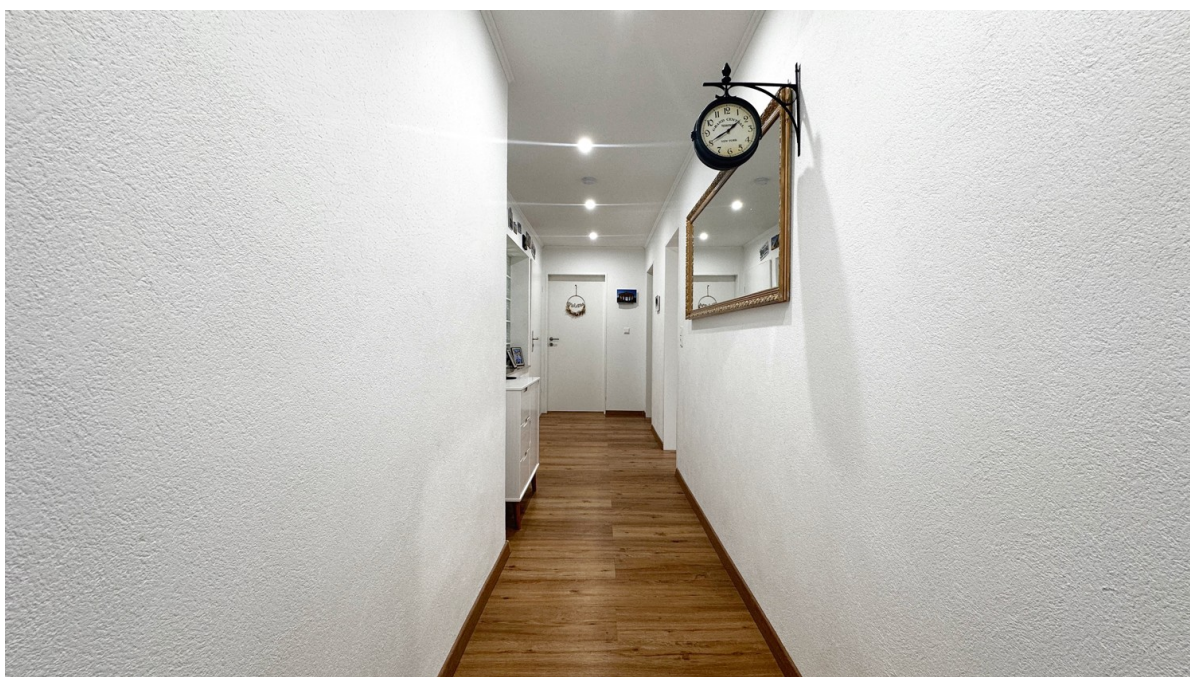
## La propiedad





Número de propiedad: 25296009 - 78564 Wehingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25296009 - 78564 Wehingen

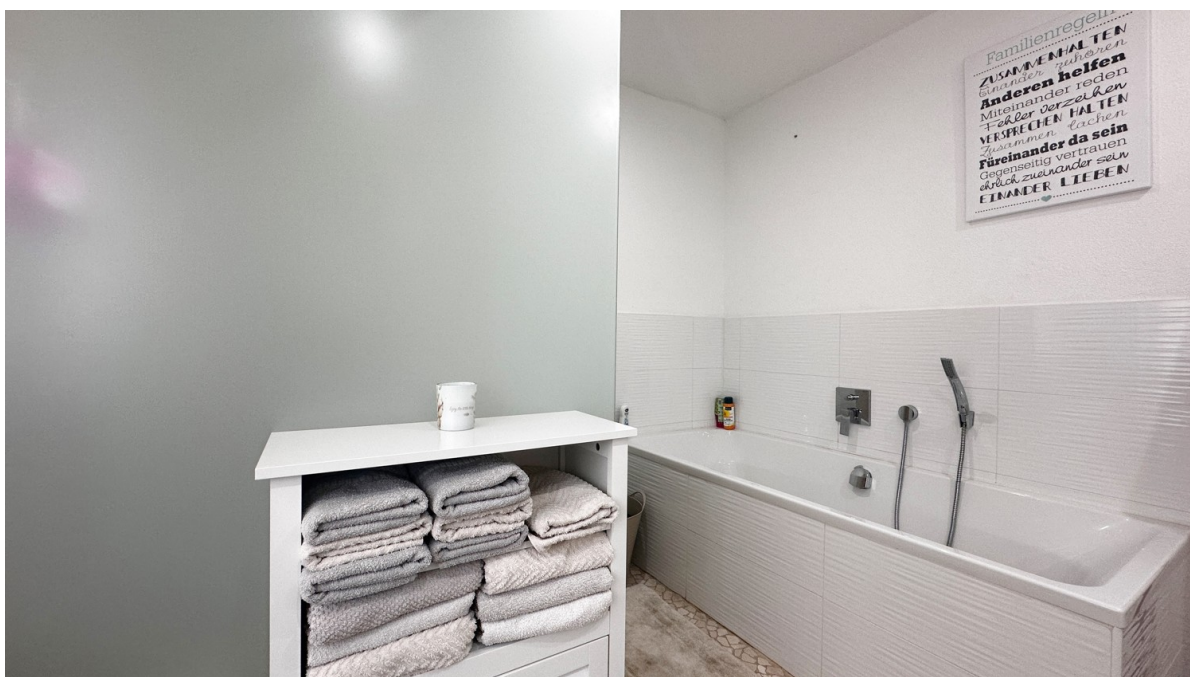
## La propiedad





Número de propiedad: 25296009 - 78564 Wehingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25296009 - 78564 Wehingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25296009 - 78564 Wehingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25296009 - 78564 Wehingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25296009 - 78564 Wehingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25296009 - 78564 Wehingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25296009 - 78564 Wehingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25296009 - 78564 Wehingen

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 25296009 - 78564 Wehingen

## Una primera impresión

+++ Por favor, comprenda que solo responderemos a consultas con información personal COMPLETA (dirección completa, número de teléfono y dirección de correo electrónico). +++ Casa bifamiliar de alto rendimiento con comodidades modernas, ideal para inversión o para ocupación del propietario. Esta casa bifamiliar bien mantenida, construida en 1971, ofrece una generosa superficie habitable de aproximadamente 250 m² en una parcela de aproximadamente 352 m². La propiedad consta de dos apartamentos separados con un total de 11 habitaciones y tres baños, lo que la hace muy atractiva tanto para familias que necesitan espacio como para inversores. Ambos apartamentos están actualmente bien alquilados. \*\*\* Rendimiento bruto del alquiler: aprox. 5,93% / Rendimiento neto del alquiler: aprox. 4,70% \*\*\* La distribución de la propiedad está bien diseñada y ofrece una clara separación de los dos apartamentos, lo que garantiza suficiente privacidad y opciones de uso flexibles. La planta baja cuenta con un apartamento de 3 habitaciones con un baño equipado con ducha y WC, así como una cocina con un acogedor comedor. El apartamento en la planta superior ofrece cuatro habitaciones, un moderno baño con ducha, bañera y aseo, una cocina equipada de alta calidad y una terraza con acceso privado al jardín. El ático cuenta con dos habitaciones, un baño con ducha y aseo, y una cocina compacta y equipada, lo que lo hace ideal para jóvenes adultos. Dos habitaciones separadas, actualmente utilizadas como lavaderos para los apartamentos superior y ático, ofrecen espacio de almacenamiento adicional. También sería viable la creación de un apartamento independiente de cuatro habitaciones en el ático. El edificio se sometió a una amplia modernización en 2021. Esta incluyó la renovación completa del tejado con tejas de barro, la sustitución de todas las ventanas y la modernización de todo el sistema eléctrico. El sistema de calefacción también se convirtió a gas natural moderno y se complementó con un sistema solar térmico de nueva instalación con un acumulador de agua caliente de 600 litros. Estas medidas de ahorro energético no solo mejoran el confort, sino que también aumentan significativamente la eficiencia energética. La fachada exterior y el terreno de la propiedad aún no se han renovado. Sin embargo, como parte de un proyecto de remodelación municipal en curso, aún existe la posibilidad de recibir atractivas subvenciones. Esto no solo abre nuevas posibilidades de diseño para los futuros propietarios, sino que también proporciona un interesante apoyo financiero para un aumento sostenible del valor de la propiedad. No dude en contactarnos si tiene alguna pregunta sobre el importe de la financiación y sus condiciones. +++ Tenga en cuenta que solo responderemos a consultas con información personal COMPLETA (dirección completa, número de teléfono y correo electrónico). +++



Número de propiedad: 25296009 - 78564 Wehingen

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25296009 - 78564 Wehingen

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25296009 - 78564 Wehingen

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25296009 - 78564 Wehingen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Clemens Kaleitzis

---

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen

Tel.: +49 7433 - 30 81 210

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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