

Wehingen

\*\*\*RÉSERVÉE\*\*\* Maison individuelle avec vue  
imprenable à Wehingen (78564)

CODE DU BIEN: 25296015



PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 622 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25296015 - 78564 Wehingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25296015 - 78564 Wehingen**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25296015                      |
| Surface habitable      | ca. 133 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 6.5                           |
| Année de construction  | 1963                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 269.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 1997                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                |

CODE DU BIEN: 25296015 - 78564 Wehingen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 13.08.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 301.40 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1963                      |

CODE DU BIEN: 25296015 - 78564 Wehingen

## La propriété



**VP 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)



CODE DU BIEN: 25296015 - 78564 Wehingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296015 - 78564 Wehingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296015 - 78564 Wehingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296015 - 78564 Wehingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296015 - 78564 Wehingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296015 - 78564 Wehingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296015 - 78564 Wehingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296015 - 78564 Wehingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296015 - 78564 Wehingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296015 - 78564 Wehingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25296015 - 78564 Wehingen

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 25296015 - 78564 Wehingen

## Une première impression

+++ Veuillez noter que nous ne répondrons qu'aux demandes contenant des informations personnelles COMPLÈTES (adresse complète, numéro de téléphone et adresse e-mail) !

+++ Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette maison individuelle, construite en 1963, bénéficie d'un emplacement paisible et offre une vue imprenable sur le mont Hochberg. Située dans un quartier résidentiel de Wehingen, elle repose sur un terrain de 622 m². Avec environ 133 m² de surface habitable et un agencement fonctionnel, elle est idéale pour une famille. Au rez-de-chaussée, vous trouverez une cuisine conviviale avec un espace repas. Le salon, donnant directement sur le balcon, invite à la détente et offre une vue magnifique sur la verdure environnante. Une salle de bain avec douche et WC, ainsi qu'une pièce supplémentaire – idéale comme chambre d'amis, bureau ou chambre à coucher – complètent ce niveau. L'étage supérieur comprend deux autres chambres, ainsi que trois espaces de rangement pratiques sous les combles, offrant un espace généreux pour l'organisation et le rangement. Le sous-sol offre un espace supplémentaire : deux pièces et une plus petite offrent une grande flexibilité d'aménagement – salle de loisirs, chambre d'amis ou bureau. Des toilettes séparées, un débarras et la chaufferie avec accès direct à l'atelier créent des espaces fonctionnels pour le quotidien et les loisirs. L'atelier peut accueillir un véhicule et dispose d'un établi. Une sortie arrière permet d'accéder facilement au jardin. Situé au calme derrière la maison, le jardin offre, outre ses parterres fleuris en terrasses, une vue panoramique imprenable sur le mont Hochberg. Une petite terrasse invite à la détente en plein air – idéale pour des soirées conviviales, un petit-déjeuner au soleil ou simplement pour se relaxer face à la verdure. Ce bien attrayant est complété par un garage avec porte sectionnelle, qui abrite votre véhicule en toute sécurité. Certaines parties de la maison mériteraient d'être rénovées – une opportunité de moderniser les pièces selon vos goûts et d'augmenter la valeur du bien à long terme. Il faudrait notamment mettre aux normes l'installation électrique et réparer certains murs du sous-sol. +++ Veuillez noter que nous ne répondrons qu'aux demandes comportant des informations personnelles COMPLÈTES (adresse complète, numéro de téléphone et adresse courriel) ! +++

CODE DU BIEN: 25296015 - 78564 Wehingen

## Détails des commodités

- Einbauküche
- große Werkstatt
- Grundstück komplett umzäunt

**CODE DU BIEN: 25296015 - 78564 Wehingen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25296015 - 78564 Wehingen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 301.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODE DU BIEN: 25296015 - 78564 Wehingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Clemens Kaleitzis

---

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen

Tel.: +49 7433 - 30 81 210

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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