

Wehingen

# Renditestarkes Zweifamilienhaus – ideal für Kapitalanlage oder auch Eigennutzung in 78564 Wehingen

???????? ??????????: 25296009



???? ??????: 445.000 EUR • ??????????: ca. 250 m<sup>2</sup> • ??????: 11 • ?????? ????: 352 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25296009 - 78564 Wehingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25296009 - 78564 Wehingen

?? ??? ??????

|                    |                     |                  |                       |
|--------------------|---------------------|------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25296009            | ???? ?????       | 445.000 EUR           |
| ??????????         | ca. 250 m²          | ??????????       | Käuferprovision       |
| ????? ??????       | ????????????? ????? |                  | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????           | 11                  |                  | MwSt.) des            |
| ????????           | 3                   |                  | beurkundeten          |
| ???? ???????????   | 1971                | ???? ??????????? | Kaufpreises           |
| ????? ???????????  | 2 x ???????????     | ????????         | 2021                  |
|                    | ????? ???????????,  | ??????????       | ??????                |
|                    | 1 x ??????          | ????????         | ???????,              |
|                    |                     |                  | ???????????????       |
|                    |                     |                  | ???????               |

???????? ??????????: 25296009 - 78564 Wehingen

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 94.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 26.01.2034            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1971          |

???????? ?????????: 25296009 - 78564 Wehingen

?? ?????????



**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.



??????? ???????: 25296009 - 78564 Wehingen

?? ????????



???????? ?????????: 25296009 - 78564 Wehingen

?? ????????



???????? ?????????: 25296009 - 78564 Wehingen

?? ?????????



??????? ???????: 25296009 - 78564 Wehingen

?? ????????



??????? ?????????: 25296009 - 78564 Wehingen

?? ????????



???????? ??: 25296009 - 78564 Wehingen

?? ????????



???????? ?????????: 25296009 - 78564 Wehingen

?? ?????????



???????? ?????????: 25296009 - 78564 Wehingen

?? ????????



???????? ?????????: 25296009 - 78564 Wehingen

?? ?????????



???????? ?????????: 25296009 - 78564 Wehingen

?? ????????



??????? ???????: 25296009 - 78564 Wehingen

?? ???????



??????? ???????: 25296009 - 78564 Wehingen

?? ????????



???????? ?????????: 25296009 - 78564 Wehingen

?? ?????????



**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)

??????? ???????: 25296009 - 78564 Wehingen

??? ?????? ?????????

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

Renditestarkes Zweifamilienhaus mit moderner Ausstattung – ideal für Kapitalanlage oder auch Eigennutzung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1971 bietet eine großzügige Wohnfläche von insgesamt ca. 250?m<sup>2</sup> auf einem ca. 352?m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie umfasst zwei separate Wohneinheiten mit insgesamt 11 Zimmern und drei Badezimmern, was sie sowohl für Familien mit Platzbedarf als auch für Kapitalanleger sehr attraktiv macht. Beide Wohnungen sind aktuell gut und solide vermietet.

\*\*\* Bruttomietrendite: ca. 5,93% / Nettomietrendite: ca. 4,70% \*\*\*

Die Raumaufteilung der Immobilie ist durchdacht und bietet eine klare Trennung der beiden Wohneinheiten, was für ausreichend Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten sorgt.

Im Erdgeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung mit einem Badezimmer, das mit Dusche und WC ausgestattet ist, sowie einer Küche mit gemütlicher Essecke.

Die Wohnung im Obergeschoss bietet 4 Zimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC, eine hochwertige Einbauküche sowie eine Terrasse mit eigenem Gartenzugang.

Im Dachgeschoss gibt es eine weitere Wohnung mit 2 Zimmer, einem Badezimmer mit Dusche und WC sowie einer kompakten Einbauküche, welche sich perfekt für junge Erwachsene eignet. Zusätzlich stehen 2 separate Räume zur Verfügung, die derzeit als Hauswirtschaftsräume der OG/DG Wohnungen genutzt werden und zusätzlichen Stauraum bieten. Die Realisierung einer separaten 4 Zimmer Wohnung im DG wäre hier ebenfalls denkbar.

Im Jahr 2021 wurde das Gebäude umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem das Dach vollständig mit Tonziegeln neu eingedeckt, sämtliche Fenster erneuert und die gesamte Elektrik modernisiert. Die Heizungsanlage wurde ebenfalls im Zuge der

Sanierung auf moderne Erdgasversorgung umgestellt und durch eine neu installierte Solaranlage mit 600 l Warmwasserspeicher ergänzt. Diese energetischen Maßnahmen tragen nicht nur zur Verbesserung des Wohnkomforts bei, sondern auch zu einer deutlichen Steigerung der Energieeffizienz.

Die Außenfassade und Außenanlage der Immobilie ist noch nicht saniert. Allerdings besteht im Rahmen eines laufenden Sanierungsprojekts der Gemeinde die Möglichkeit, hierfür noch attraktive Zuschüsse zu erhalten. Dies eröffnet zukünftigen Eigentümern nicht nur weiteres gestalterisches Potenzial, sondern auch eine interessante finanzielle Förderung für eine nachhaltige Aufwertung des Objekts. Für weitere Fragen zur Förderungshöhe und deren Bedingungen sprechen Sie uns gerne an.

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

??????? ???????: 25296009 - 78564 Wehingen

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ???????: 25296009 - 78564 Wehingen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25296009 - 78564 Wehingen

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25296009 - 78564 Wehingen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Clemens Kaleitzis

---

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen

Tel.: +49 7433 - 30 81 210

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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