

Wehingen

# Großzügiges, gepflegtes Einfamilienhaus mit wunderschönem Garten und Doppelgarage in 78564 Wehingen

???????? ?????: 25296019



???? ?????: 430.000 EUR • ??????: ca. 188 m<sup>2</sup> • ?????: 6 • ????? ??: 917 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25296019 - 78564 Wehingen

- ☒ ?? ??? ??????
- ☒ ?? ????????
- ☒ ???????????? ??????????
- ☒ ??? ?????? ??????????
- ☒ ???????????????? ??? ??????????
- ☒ ??? ??? ??? ????????????
- ☒ ?????? ???????????????
- ☒ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25296019 - 78564 Wehingen

?? ??? ??????

|                     |                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 25296019                                                |
| ???????????         | ca. 188 m²                                              |
| ????? ??????        | ?????????????? ??????                                   |
| ?????????           | 6                                                       |
| ??????????          | 2                                                       |
| ????? ????????????? | 1986                                                    |
| ????? ????????????? | 2 x ???????????<br>?????? ?????????????,<br>2 x ??????? |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????               | 430.000 EUR                                                                           |
| ??????                      | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????         | 2022                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????? | ?????????????????????<br>??????????                                                   |
| ????????                    | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????????????<br>?????????, ??????????          |

??????? ?????????: 25296019 - 78564 Wehingen

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

|                                                |                       |                                                                           |                |
|------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                       | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                          | VERBRAUCH      |
| ???? ???????????                               | ????                  | ??????                                                                    | 141.60 kWh/m²a |
| ???????????<br>?????????????????<br>??????? ?? | 26.09.2035            | ???????????<br>???????????                                                | E              |
| ???? ???????????                               | ????                  | ???????????<br>???????????<br>??????????                                  | 1986           |
|                                                |                       | ???? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>???????????<br>????????????????? |                |

???????? ?????: 25296019 - 78564 Wehingen

?? ???????



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

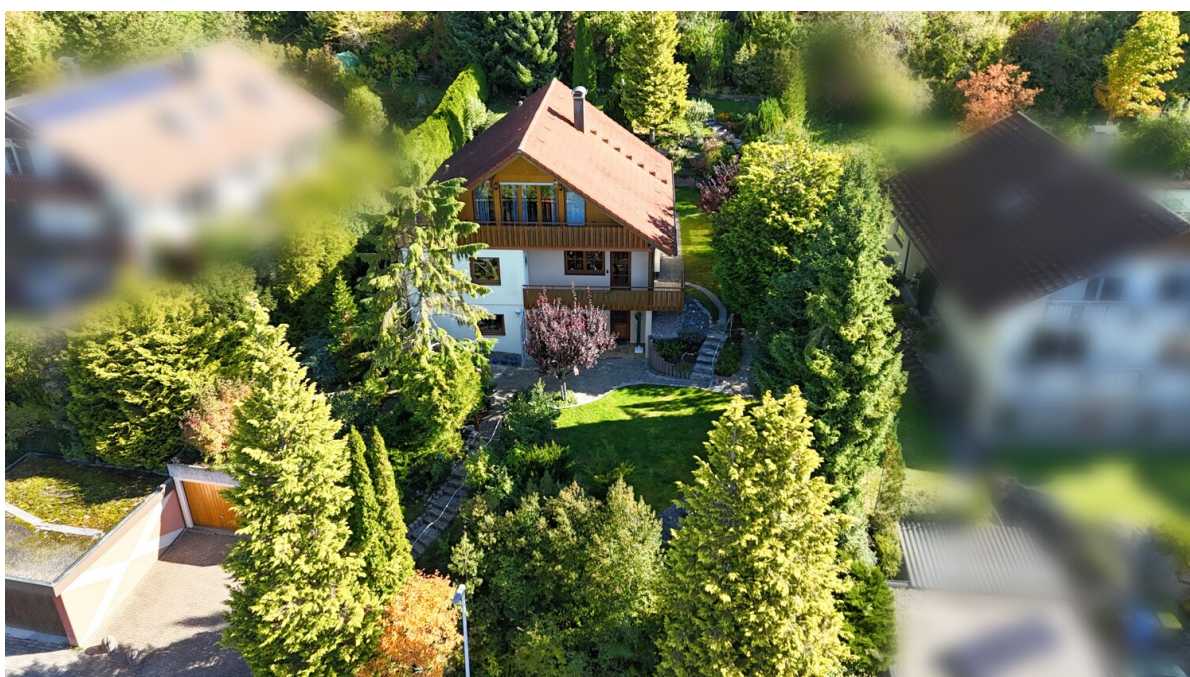
**Immobilienbewertung –  
exklusiv, und  
professionell.**

- 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.

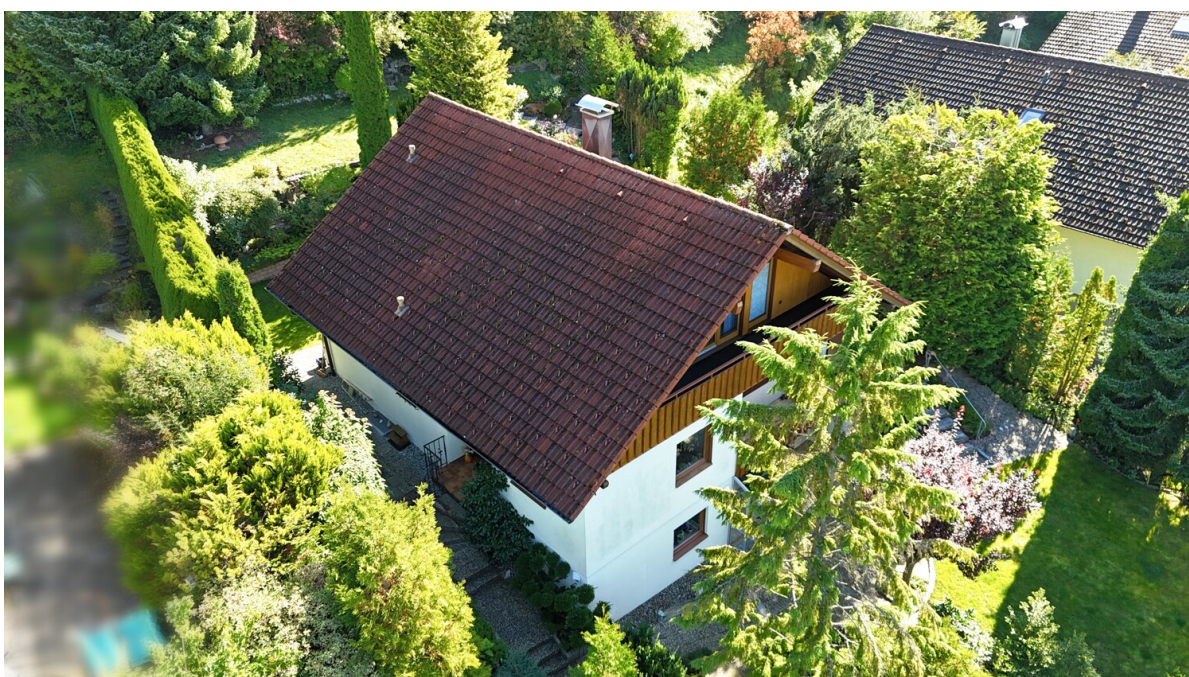


[www.von-poll.com/balingen](http://www.von-poll.com/balingen)



??????? ?????????: 25296019 - 78564 Wehingen

?? ????????



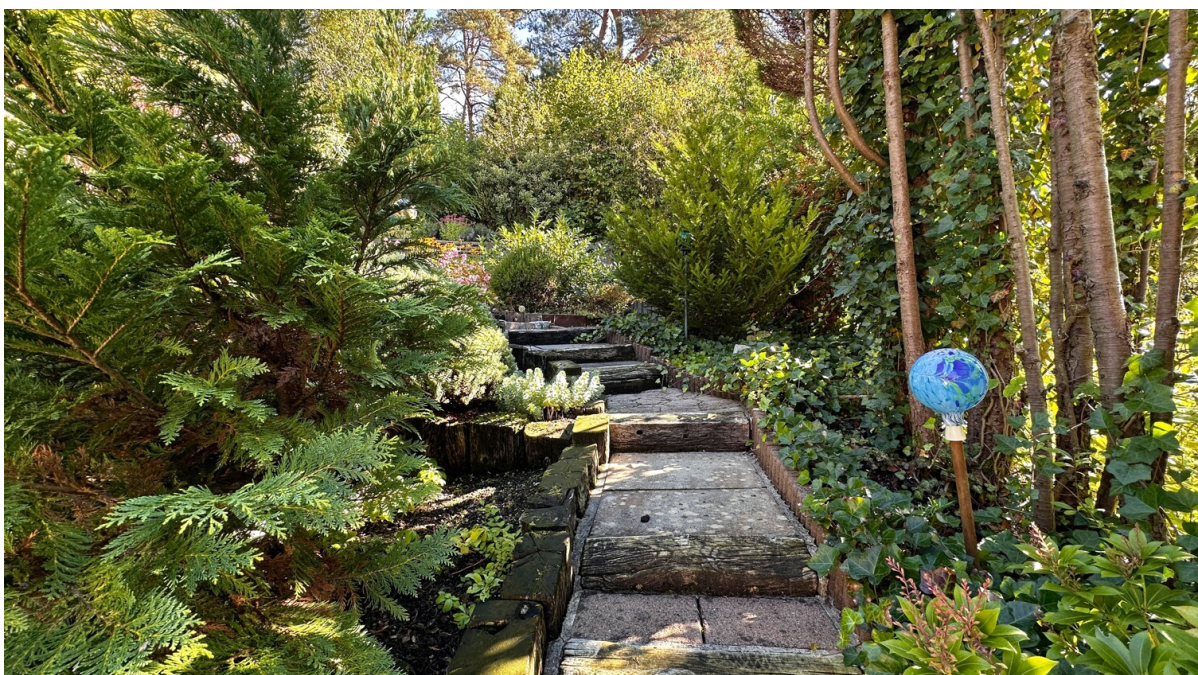
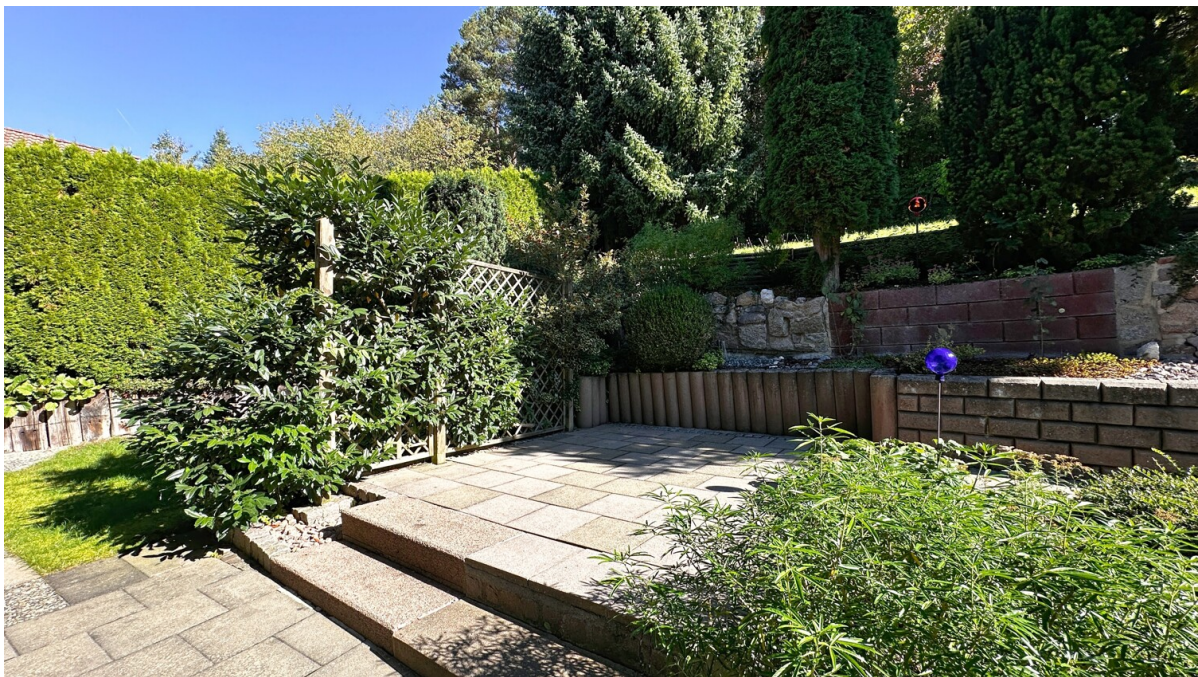
???????? ?????????: 25296019 - 78564 Wehingen

?? ????????



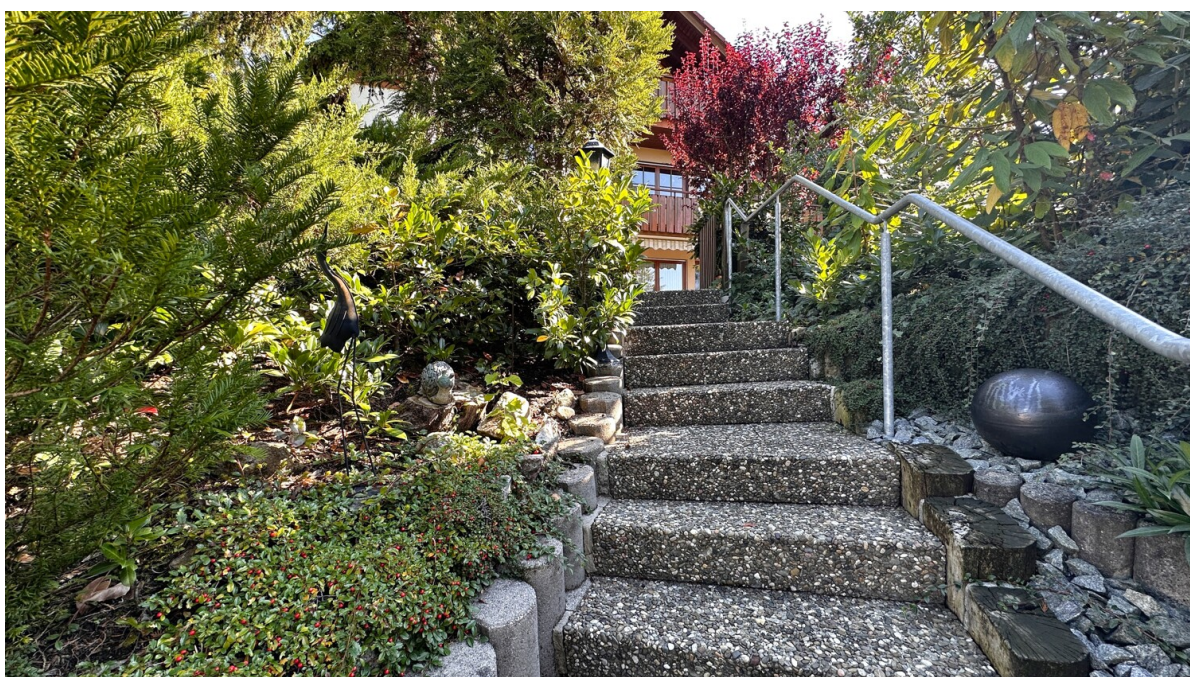
???????? ?????????: 25296019 - 78564 Wehingen

?? ?????????



???????? ?????: 25296019 - 78564 Wehingen

?? ???????



???????? ?????????: 25296019 - 78564 Wehingen

?? ????????



???????? ?????????: 25296019 - 78564 Wehingen

?? ????????



??????? ???????? : 25296019 - 78564 Wehingen

?? ????????



???????? ?????????: 25296019 - 78564 Wehingen

?? ????????



???????? ??????????: 25296019 - 78564 Wehingen

?? ?????????



???????? ?????????: 25296019 - 78564 Wehingen

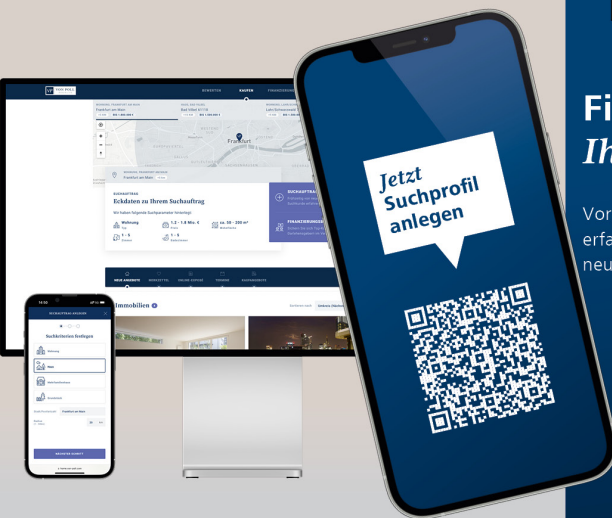
?? ?????????



???????? ??????????: 25296019 - 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)

??????? ???????: 25296019 - 78564 Wehingen

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

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

Großzügiges, gepflegtes Einfamilienhaus mit wunderschönem Garten und Doppelgarage in Wehingen

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1986 überzeugt durch die durchdachte Raumaufteilung und den liebevoll angelegten Garten, der das gesamte Haus umgibt. Mit insgesamt 6 Zimmern auf drei Etagen, zwei Balkonen und einer Terrasse vor und hinter dem Haus bietet diese Immobilie ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Platz, Privatsphäre und eine gepflegte Umgebung legen.

Das Haus befindet sich in ruhiger Lage am Ortsrand von Wehingen – hier genießen Sie eine angenehme Nachbarschaft, kurze Wege in die Natur und einen wunderschönen Ausblick über die Umgebung. Das Grundstück mit 917 m<sup>2</sup> ist herrlich eingewachsen und kaum einsehbar. Hier können Sie die Ruhe genießen, entspannen oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden verbringen. Eine Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Stellplätze vor dem Haus bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge.

Bereits beim Betreten des Hauses wird klar: Hier wurde mit viel Liebe zum Detail geplant. Das Erdgeschoss verfügt über zwei Zimmer, die sich ideal als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum eignen. Außerdem befindet sich hier ein großzügiger Hauswirtschaftsraum mit Dusche, Waschbecken und genügend Platz für Waschmaschine, Trockner und Stauraum – perfekt für den Alltag einer Familie.

Der Haupteingang liegt im Obergeschoss, wo Sie ein einladender Windfang empfängt. Von hier aus gelangen Sie in das Gäste-WC sowie in die Küche mit gemütlicher Essecke. Das große Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon ist der Mittelpunkt des Hauses – hell, freundlich und mit schönem Blick ins Grüne. Zudem befinden sich auf dieser Ebene zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, WC und Bidet.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiger, heller Raum mit Zugang zu einem weiteren Balkon. Dieser Bereich kann vielseitig genutzt werden – ob als Elternschlafzimmer, Atelier oder in zwei separate Zimmer aufgeteilt – hier sind Ihrer

Fantasie keine Grenzen gesetzt.

Dieses Haus vereint Komfort, Raum und Behaglichkeit auf ideale Weise. Ein Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen werden – in ruhiger, gewachsener Lage von Wehingen.

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

??????? ?????????: 25296019 - 78564 Wehingen

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

- Doppelgarage
- Einbauküche
- 2 Balkone und 2 Terrassen
- liebevoll angelegter Garten

??????? ???????: 25296019 - 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.

??????? ???????: 25296019 - 78564 Wehingen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 141.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ?????????: 25296019 - 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)