

Wehingen

\*\*\*FOGLALT\*\*\* Családi ház pazar kilátással a  
78564 Wehingenben

VP azonosító: 25296015



VÉTELÁR: 269.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 133 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 622 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25296015 - 78564 Wehingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25296015 - 78564 Wehingen

## Áttekintés

VP azonosító	25296015
Hasznos lakótér	ca. 133 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6.5
Építés éve	1963
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	269.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1997
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25296015 - 78564 Wehingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.08.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	301.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963



VP azonosító: 25296015 - 78564 Wehingen

## Az ingatlan





**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)





VP azonosító: 25296015 - 78564 Wehingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25296015 - 78564 Wehingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25296015 - 78564 Wehingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25296015 - 78564 Wehingen

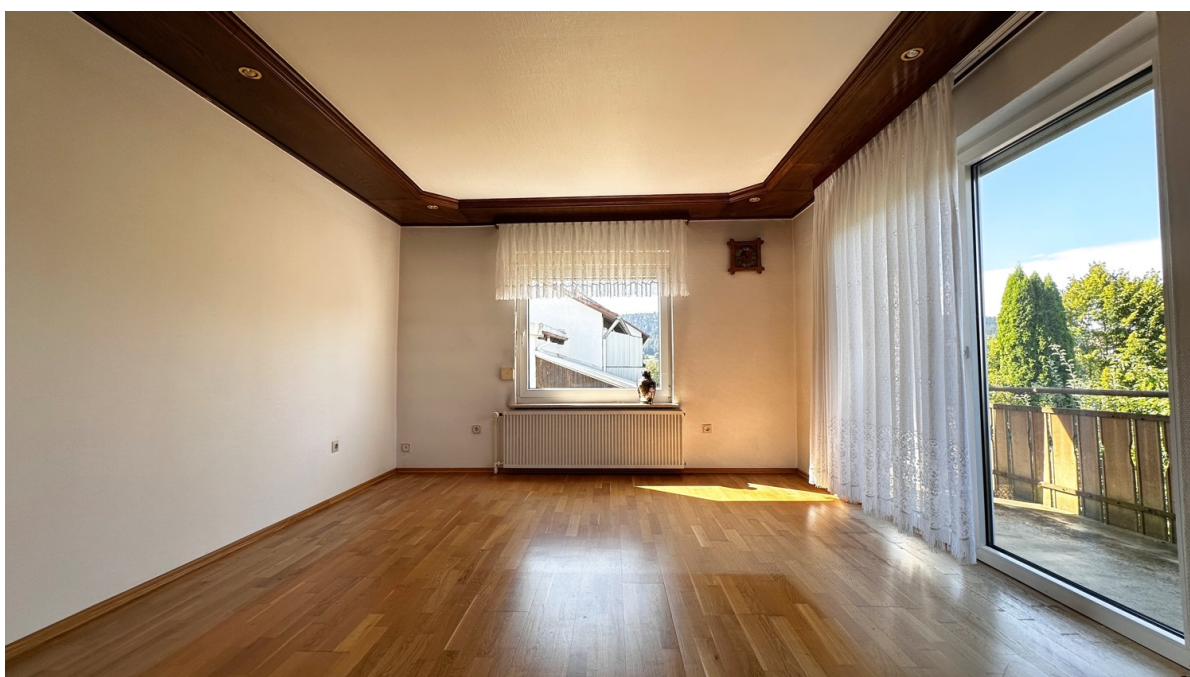
## Az ingatlan





VP azonosító: 25296015 - 78564 Wehingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25296015 - 78564 Wehingen

## Az ingatlan





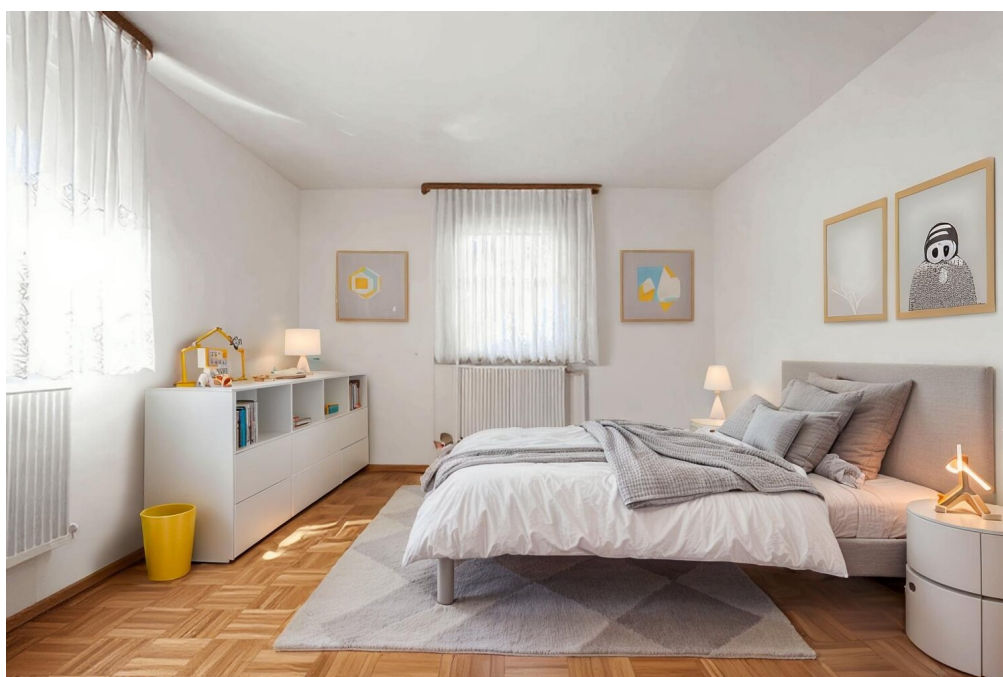
VP azonosító: 25296015 - 78564 Wehingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296015 - 78564 Wehingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25296015 - 78564 Wehingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296015 - 78564 Wehingen

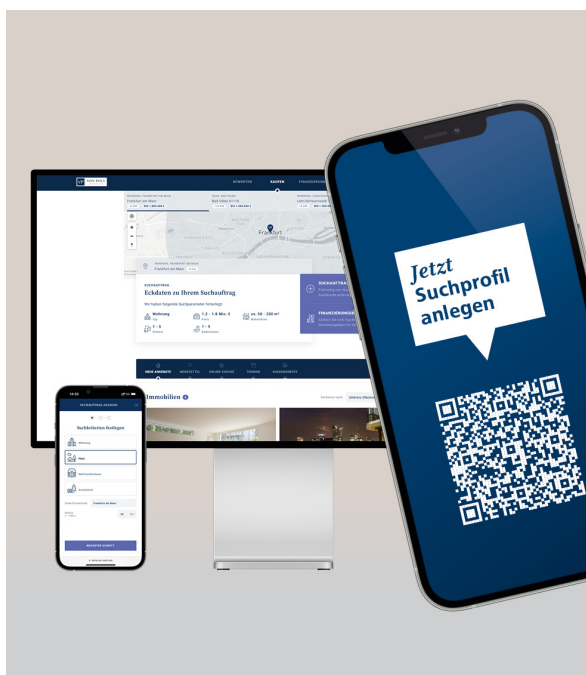
## Az ingatlan





VP azonosító: 25296015 - 78564 Wehingen

## Az ingatlan



**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)

VP azonosító: 25296015 - 78564 Wehingen

## Az első benyomás

+++ Kérjük, szíveskedjen megérteni, hogy csak TELJES személyes adatokkal (teljes cím, telefonszám és e-mail cím) ellátott megkeresésekre válaszolunk! +++ Üdvözlünk új otthonában – egy 1963-ban épült családi házban, csendes helyen, a Hochberg-hegyre nyíló kilátással. A Wehingen lakóövezetében található ház egy 622 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. Körülbelül 133 m<sup>2</sup> lakóterületével és funkcionális elrendezésével ideális egy család számára. A földszinten egy hangulatos konyha található étkezővel. A nappali, ahonnan közvetlenül az erkélyre lehet kijutni, pihenésre csábít, és gyönyörű kilátást nyújt a környező zöld környezetre. Ezt az emeletet egy zuhanyzós és WC-s fürdőszoba, valamint egy további szoba – ideális vendégszobaként, irodaként vagy hálósobaként – teszi teljessé. Az emeleten további két hálószoba, valamint három praktikus tárolóhelyiség található az ereszben, amelyek bőséges helyet biztosítanak a rendszerezéshez és a tároláshoz. Az alagsor további teret kínál: két plusz szoba és egy kisebb szoba rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál – akár hobbiszobaként, vendégszobaként vagy dolgozószobaként is használható. Egy külön WC, egy tárolóhelyiség és a muhelybe közvetlenül bejutható kazánház funkcionális tereket teremt a mindennapi élethez és a szabadidőhöz. A muhelyben egy jármű és egy munkapad is elfér. A hátsó kijárat kényelmes hozzáférést biztosít a kerthez. Maga a kert a ház mögött, csendes helyen található, és a különböző szinteken elhelyezett virágágyások mellett csodálatos panorámás kilátást nyújt a Hochberg-hegyre. Egy kis terasz kellemes órákat kínál a szabadban – tökéletes a barátságos estékhez, a reggeli napsütésben elfogyasztott reggelihez, vagy egyszerűen a zöld környezetben való pihenéshez. Ezt a vonzó ingatlant egy szekcionált kapuval ellátott garázs teszi teljessé, amely biztonságosan tárolja a járművét. A ház egyes helyiségei felújításra szorulhatnak – ez lehetőséget kínál a helyiségek saját igényei szerinti modernizálására, és egyidejűleg az ingatlan értékének hosszú távú növelésére. Többek között az elektromos rendszert is korszerűsíteni kell, és a pince néhány falát is meg kell javítani. +++ Kérjük, szíveskedjenek megérteni, hogy csak TELJES személyes adatokkal (teljes cím, telefonszám és e-mail cím) rendelkező megkeresésekre válaszolunk! +++

VP azonosító: 25296015 - 78564 Wehingen

## Részletes felszereltség

- Einbauküche
- große Werkstatt
- Grundstück komplett umzäunt



**VP azonosító: 25296015 - 78564 Wehingen**

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25296015 - 78564 Wehingen

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25296015 - 78564 Wehingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Clemens Kaleitzis

---

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen

Tel.: +49 7433 - 30 81 210

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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