

Wehingen

Casa bifamiliare ad alto rendimento, ideale per investimento o per uso di proprietà a 78564 Wehingen

Codice oggetto: 25296009



PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 352 m²

Codice oggetto: 25296009 - 78564 Wehingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25296009 - 78564 Wehingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25296009	Prezzo d'acquisto	445.000 EUR
Superficie netta	ca. 250 m ²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	11	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Bagni	3	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1971	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 25296009 - 78564 Wehingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	94.90 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	26.01.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

Codice oggetto: 25296009 - 78564 Wehingen

La proprietà



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.



Codice oggetto: 25296009 - 78564 Wehingen

La proprietà



Codice oggetto: 25296009 - 78564 Wehingen

La proprietà



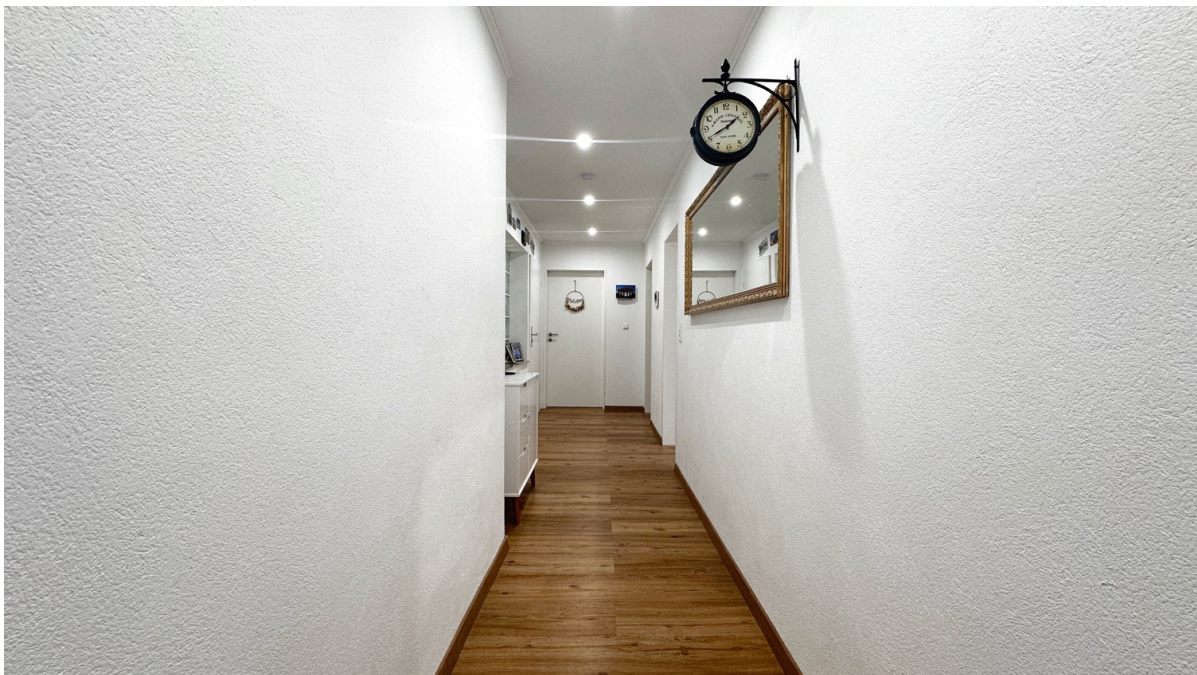
Codice oggetto: 25296009 - 78564 Wehingen

La proprietà



Codice oggetto: 25296009 - 78564 Wehingen

La proprietà



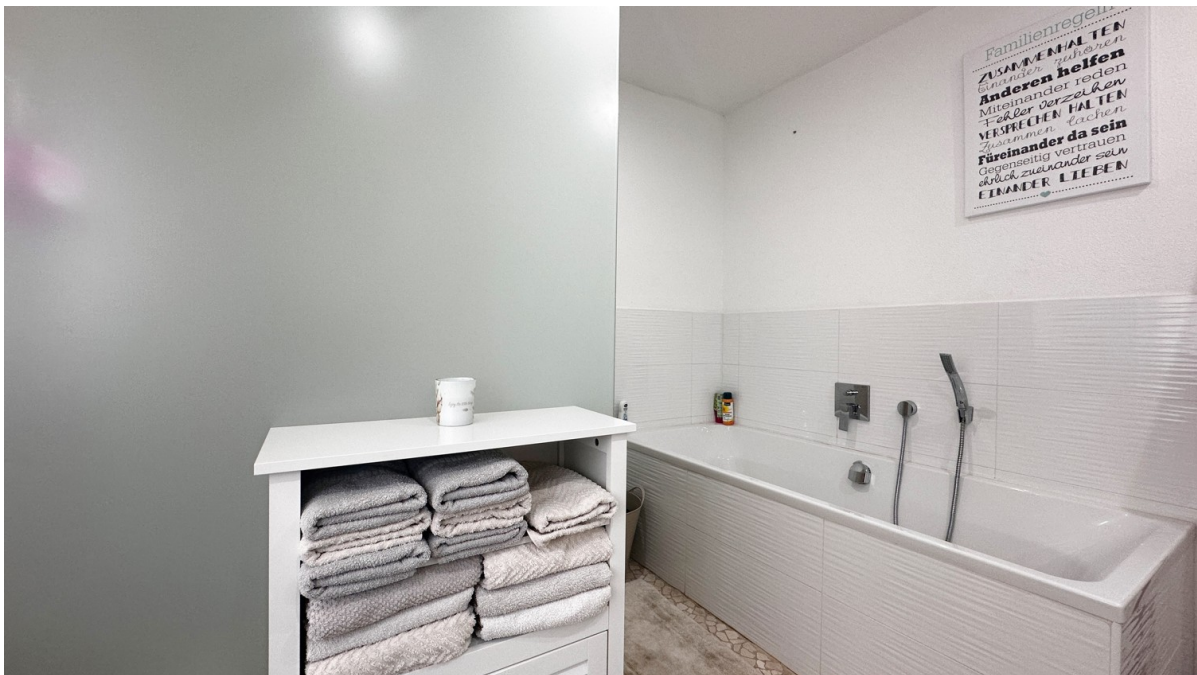
Codice oggetto: 25296009 - 78564 Wehingen

La proprietà



Codice oggetto: 25296009 - 78564 Wehingen

La proprietà



Codice oggetto: 25296009 - 78564 Wehingen

La proprietà



Codice oggetto: 25296009 - 78564 Wehingen

La proprietà



Codice oggetto: 25296009 - 78564 Wehingen

La proprietà



Codice oggetto: 25296009 - 78564 Wehingen

La proprietà



Codice oggetto: 25296009 - 78564 Wehingen

La proprietà



Codice oggetto: 25296009 - 78564 Wehingen

La proprietà



Codice oggetto: 25296009 - 78564 Wehingen

La proprietà



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/balingen

Codice oggetto: 25296009 - 78564 Wehingen

Una prima impressione

+++ Vi preghiamo di comprendere che risponderemo solo alle richieste con informazioni personali COMPLETE (indirizzo completo, numero di telefono e indirizzo e-mail)! +++ Casa bifamiliare ad alto rendimento con comfort moderni, ideale per investimento o per la prima casa. Questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1971, offre una generosa superficie abitabile di circa 250 m² su un terreno di circa 352 m². La proprietà comprende due appartamenti separati con un totale di 11 locali e tre bagni, il che la rende molto interessante sia per le famiglie che necessitano di spazio sia per gli investitori. Entrambi gli appartamenti sono attualmente ben locati. *** Rendimento lordo da locazione: circa 5,93% / Rendimento netto da locazione: circa 4,70% *** La disposizione della proprietà è ben progettata e offre una netta separazione dei due appartamenti, garantendo sufficiente privacy e opzioni di utilizzo flessibili. Il piano terra ospita un appartamento di 3 locali con bagno dotato di doccia e WC, nonché una cucina con un'accogliente zona pranzo. L'appartamento al piano superiore offre quattro stanze, un bagno moderno con doccia, vasca e WC, una cucina attrezzata di alta qualità e una terrazza con accesso privato al giardino. L'appartamento mansardato dispone di due stanze, un bagno con doccia e WC e una cucina attrezzata compatta, rendendolo ideale per giovani adulti. Due stanze separate, attualmente utilizzate come locali di servizio per gli appartamenti al piano superiore e mansarda, offrono ulteriore spazio di stoccaggio. Sarebbe anche possibile ricavare un appartamento separato di quattro stanze nella mansarda. L'edificio è stato sottoposto a un'ampia ristrutturazione nel 2021. Questa ha incluso il rifacimento completo del tetto con tegole in argilla, la sostituzione di tutte le finestre e l'aggiornamento dell'intero impianto elettrico. Anche l'impianto di riscaldamento è stato convertito al moderno gas naturale e integrato da un nuovo impianto solare termico con un serbatoio di accumulo per l'acqua calda da 600 litri. Queste misure di risparmio energetico non solo migliorano il comfort abitativo, ma aumentano

anche significativamente l'efficienza energetica. La facciata esterna e il terreno dell'immobile non sono ancora stati ristrutturati. Tuttavia, nell'ambito di un progetto di riqualificazione comunale in corso, esiste ancora la possibilità di ricevere interessanti sussidi. Questo non solo apre ulteriori possibilità progettuali per i futuri proprietari, ma fornisce anche un interessante supporto finanziario per un aumento sostenibile del valore dell'immobile. Non esitate a contattarci per qualsiasi ulteriore domanda riguardante l'importo del finanziamento e le relative condizioni. +++ Vi preghiamo di comprendere che risponderemo solo a richieste con dati personali COMPLETI (indirizzo completo, numero di telefono e indirizzo e-mail)! +++

Codice oggetto: 25296009 - 78564 Wehingen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25296009 - 78564 Wehingen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25296009 - 78564 Wehingen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 94.90 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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.

Codice oggetto: 25296009 - 78564 Wehingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Clemens Kaleitzis

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen

Tel.: +49 7433 - 30 81 210

E-Mail: balingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com