

Wehingen

## \*\*\*RISERVATO\*\*\* Casa indipendente con ampia vista a 78564 Wehingen

Codice oggetto: 25296015



PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 133 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 622 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25296015 - 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: 25296015 - 78564 Wehingen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25296015                             |
| Superficie netta    | ca. 133 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 6.5                                  |
| Anno di costruzione | 1963                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 269.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1997                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                  |

Codice oggetto: 25296015 - 78564 Wehingen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 13.08.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 301.40 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1963                             |

Codice oggetto: 25296015 - 78564 Wehingen

## La proprietà



**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)



Codice oggetto: 25296015 - 78564 Wehingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25296015 - 78564 Wehingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25296015 - 78564 Wehingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25296015 - 78564 Wehingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25296015 - 78564 Wehingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25296015 - 78564 Wehingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25296015 - 78564 Wehingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25296015 - 78564 Wehingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25296015 - 78564 Wehingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25296015 - 78564 Wehingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25296015 - 78564 Wehingen

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 25296015 - 78564 Wehingen

## Una prima impressione

+++ Vi preghiamo di comprendere che risponderemo solo a richieste con informazioni personali COMPLETE (indirizzo completo, numero di telefono e indirizzo e-mail)! +++  
Benvenuti nella vostra nuova casa: una casa indipendente costruita nel 1963, situata in una posizione tranquilla con vista sul monte Hochberg. Situata in una zona residenziale di Wehingen, la casa sorge su un terreno di 622 m<sup>2</sup>. Con circa 133 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e una disposizione funzionale, è ideale per una famiglia. Al piano terra troverete un'accogliente cucina con spazio per una zona pranzo. Il soggiorno, con accesso diretto al balcone, invita al relax e offre una splendida vista sul verde circostante. Un bagno con doccia e WC e un'altra stanza, ideale come camera per gli ospiti, ufficio o camera da letto, completano questo piano. Il piano superiore offre altre due camere da letto e tre pratici ripostigli nel sottotetto, che offrono ampio spazio per organizzare e riporre i vostri oggetti. Il seminterrato offre ulteriore spazio: due stanze extra e una stanza più piccola offrono possibilità di utilizzo flessibili, che si tratti di sala hobby, camera per gli ospiti o ufficio. Un WC separato, un ripostiglio e il locale caldaia con accesso diretto all'officina creano aree funzionali per la vita quotidiana e il tempo libero. L'officina offre spazio per un veicolo e un banco da lavoro. Un'uscita posteriore offre un comodo accesso al giardino. Il giardino stesso si trova in una posizione tranquilla dietro la casa e, oltre alle aiuole su diversi livelli, offre una magnifica vista panoramica sul monte Hochberg. Una piccola terrazza invita a trascorrere piacevoli ore all'aperto, perfetta per serate conviviali, colazioni al sole del mattino o semplicemente per rilassarsi con la vista sul verde. Questa attraente proprietà è completata da un garage con portone sezionale, che può ospitare in sicurezza il vostro veicolo. Alcune aree della casa potrebbero beneficiare di una ristrutturazione: questa rappresenta un'opportunità per modernizzare gli ambienti secondo le proprie preferenze e allo stesso tempo aumentare il valore dell'immobile a lungo termine. Tra le altre cose, l'impianto elettrico dovrebbe essere aggiornato e alcune pareti del seminterrato dovrebbero essere riparate. +++ Si prega di comprendere che risponderemo solo alle richieste con informazioni personali COMPLETE (indirizzo completo, numero di telefono e indirizzo e-mail)! +++

Codice oggetto: 25296015 - 78564 Wehingen

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- große Werkstatt
- Grundstück komplett umzäunt

Codice oggetto: 25296015 - 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: 25296015 - 78564 Wehingen

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25296015 - 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](mailto:balingen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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