

Wehingen

# Ampia casa indipendente ben tenuta con un bellissimo giardino e garage doppio a 78564 Wehingen

Codice oggetto: 25296019



PREZZO D'ACQUISTO: 430.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 188 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 917 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25296019 - 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: 25296019 - 78564 Wehingen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25296019
Superficie netta	ca. 188 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	430.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25296019 - 78564 Wehingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	141.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	26.09.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986



Codice oggetto: 25296019 - 78564 Wehingen

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

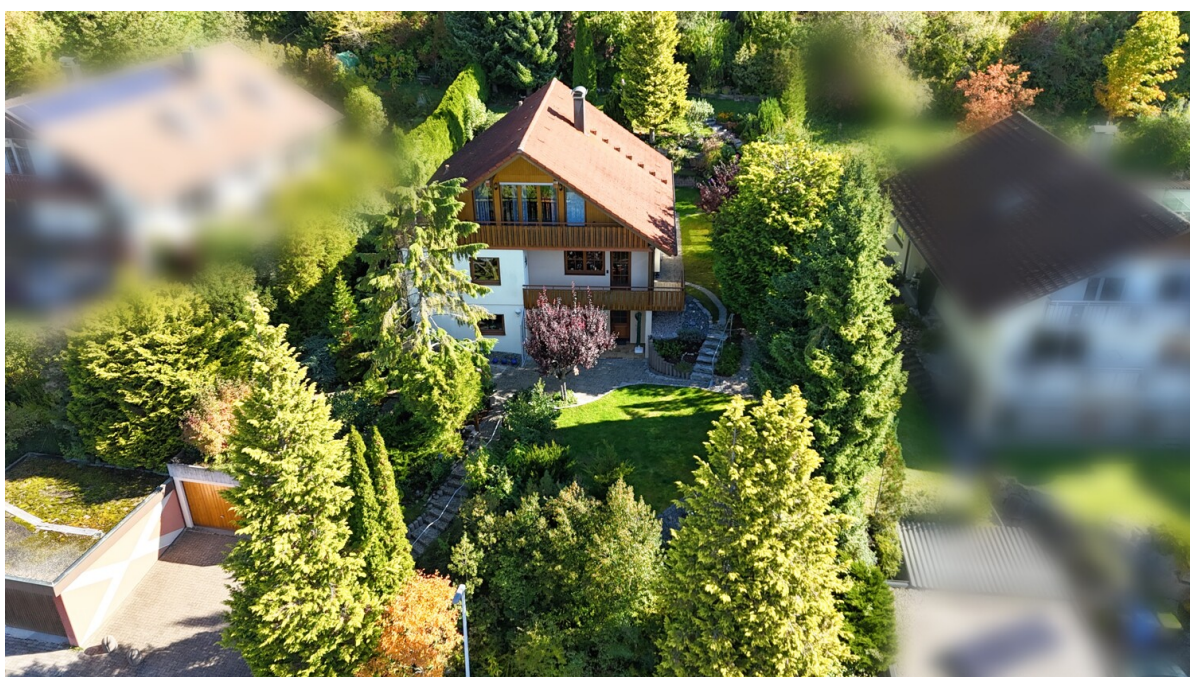
**Immobilienbewertung –  
exklusiv, und  
professionell.**

- 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.



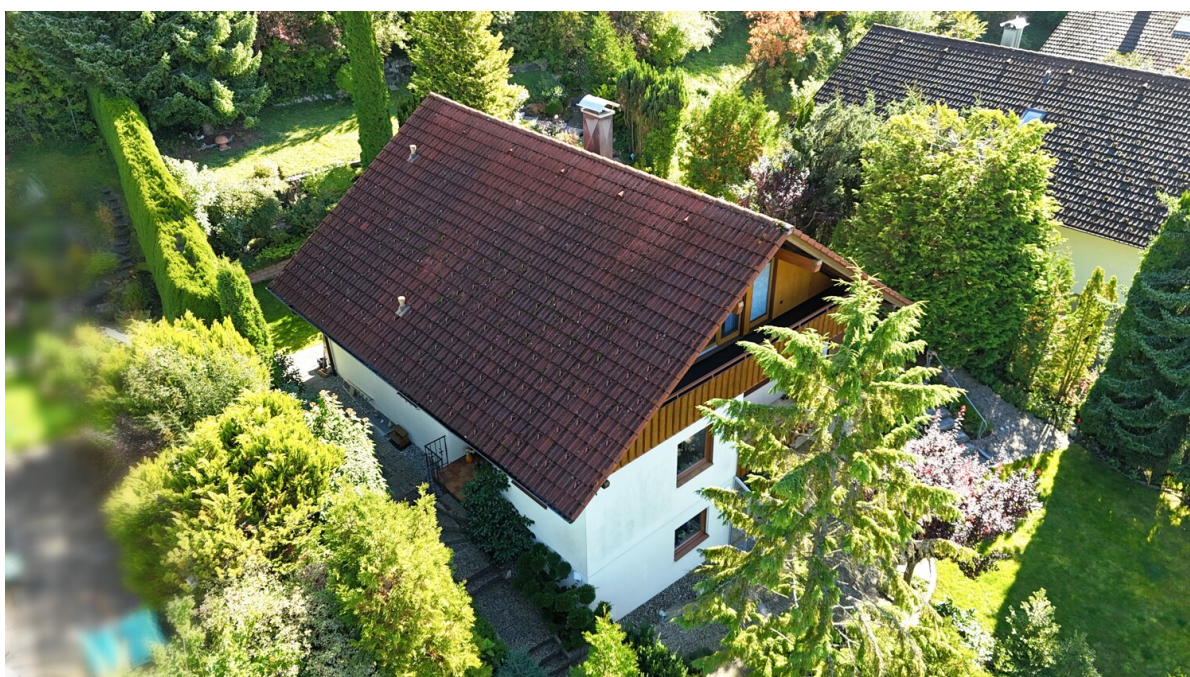
[www.von-poll.com/balingen](http://www.von-poll.com/balingen)





Codice oggetto: 25296019 - 78564 Wehingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25296019 - 78564 Wehingen

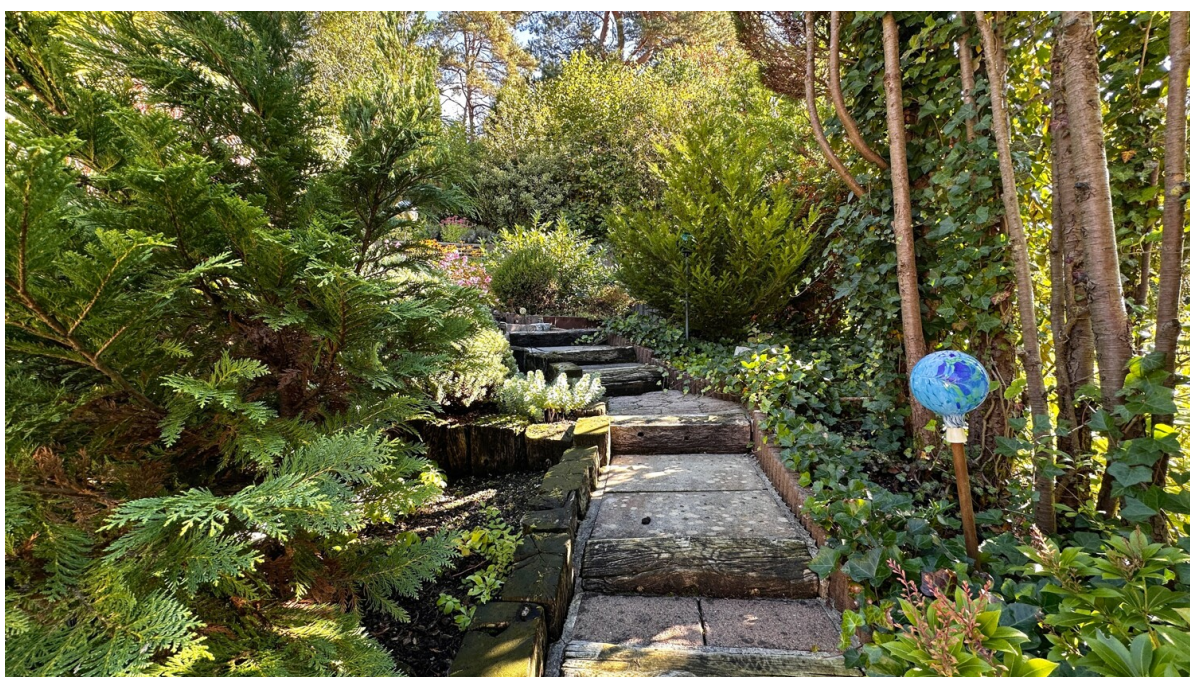
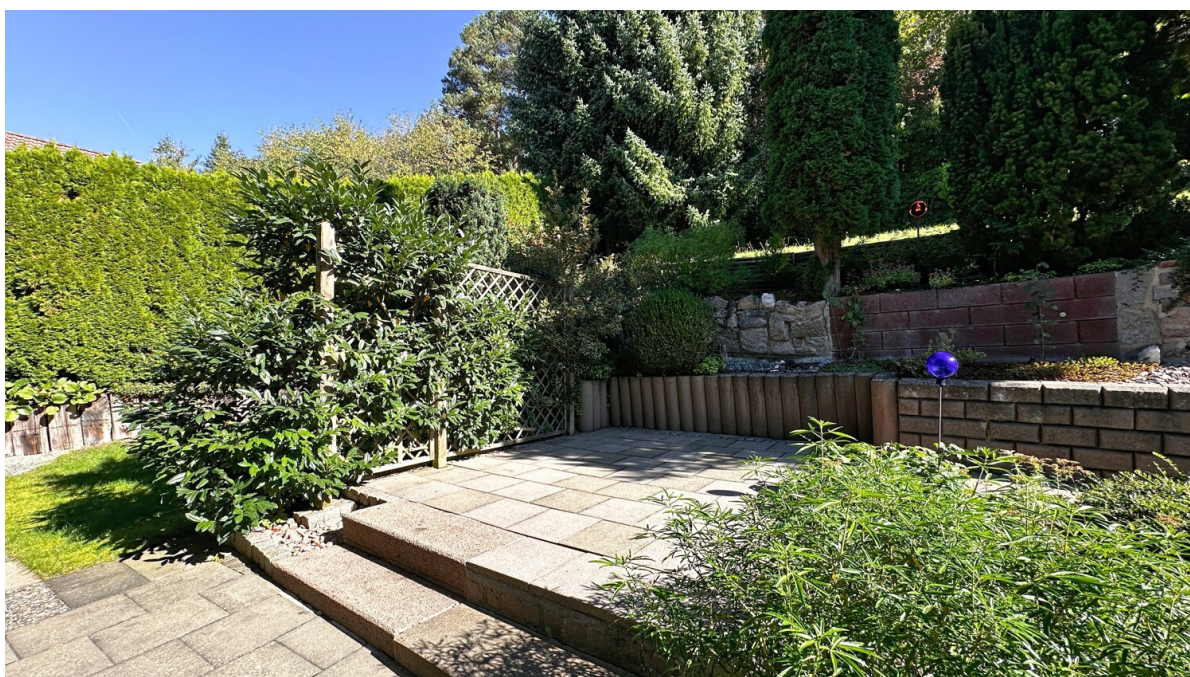
## La proprietà





Codice oggetto: 25296019 - 78564 Wehingen

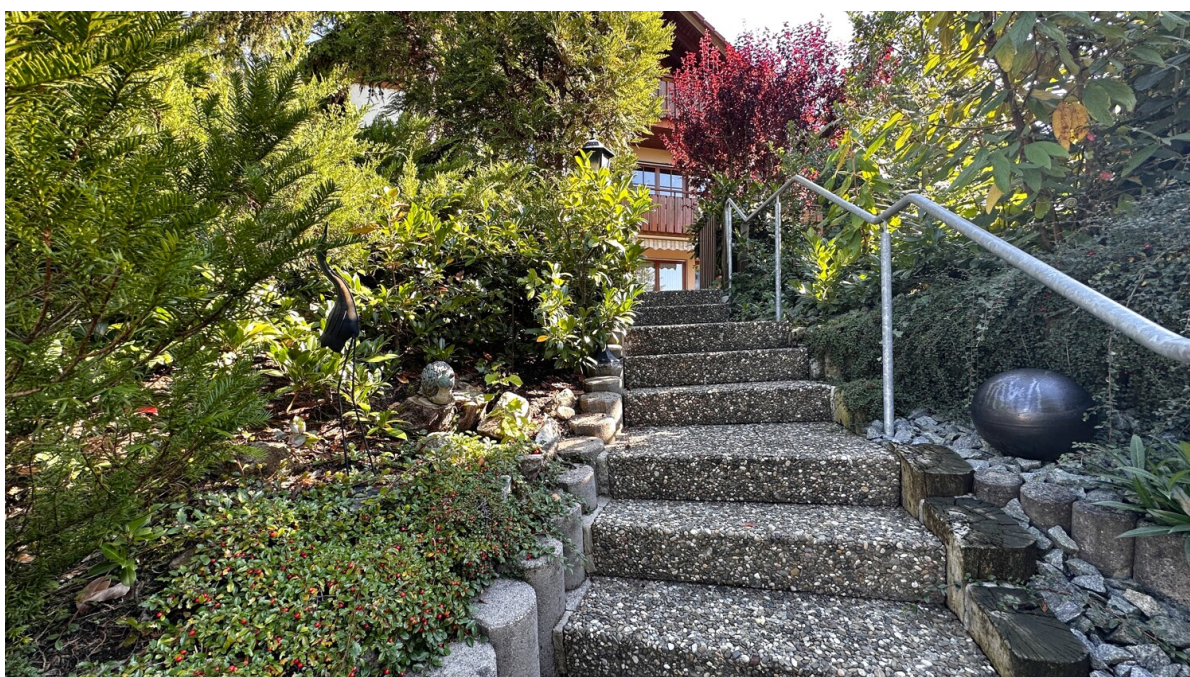
## La proprietà





Codice oggetto: 25296019 - 78564 Wehingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25296019 - 78564 Wehingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25296019 - 78564 Wehingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25296019 - 78564 Wehingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25296019 - 78564 Wehingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25296019 - 78564 Wehingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25296019 - 78564 Wehingen

## La proprietà





Codice oggetto: 25296019 - 78564 Wehingen

## La proprietà





**VP 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: 25296019 - 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)! +++

Ampia casa indipendente ben tenuta con un bellissimo giardino e garage doppio a Wehingen. Questa casa indipendente, costruita nel 1986, colpisce per la sua disposizione ben progettata e il giardino curato con cura che circonda l'intera casa. Con un totale di 6 locali su tre piani, due balconi e una terrazza sul fronte e sul retro, questa proprietà offre una casa ideale per famiglie che apprezzano lo spazio, la privacy e un ambiente ben curato. La casa è situata in una posizione tranquilla alla periferia di Wehingen: qui potrete godere di un piacevole quartiere, di un facile accesso alla natura e di una splendida vista sulla zona circostante. Il terreno di 917 m<sup>2</sup> è splendidamente curato e offre un'eccellente privacy. Qui potrete godervi la pace e la tranquillità, rilassarvi o trascorrere piacevoli ore con la famiglia e gli amici. Un garage doppio e due posti auto aggiuntivi davanti alla casa offrono ampio parcheggio. Non appena si entra, è chiaro: questa casa è stata progettata con meticolosa attenzione ai dettagli. Il piano terra dispone di due stanze, ideali come camere per gli ospiti, ufficio o sala hobby. C'è anche un ampio ripostiglio con doccia, lavandino e ampio spazio per lavatrice, asciugatrice e ripostiglio: perfetto per la vita quotidiana in famiglia. L'ingresso principale si trova al piano superiore, dove si viene accolti da un accogliente vestibolo. Da qui si accede al bagno per gli ospiti e alla cucina con un'accogliente zona pranzo. L'ampio soggiorno, con accesso al balcone soleggiato, è il cuore della casa: luminoso, invitante e con una splendida vista sul verde circostante. Questo piano comprende anche altre due stanze e un bagno con doppio lavabo, vasca, WC e bidet. L'ultimo piano vanta un'ampia e luminosa stanza con accesso a un altro balcone. Questa zona offre possibilità versatili: che si tratti di una camera da letto principale, di uno studio o di una suddivisione in due stanze separate, le opzioni sono infinite. Questa casa combina perfettamente comfort, spazio e intimità. Una casa dove ti sentirai completamente a tuo agio, in un quartiere tranquillo e consolidato di Wehingen. +++ Ti preghiamo di comprendere che risponderemo solo alle richieste con informazioni personali COMPLETE (indirizzo completo, numero di telefono e indirizzo e-mail)! +++

Codice oggetto: 25296019 - 78564 Wehingen

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25296019 - 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: 25296019 - 78564 Wehingen

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25296019 - 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)