

Wehingen

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

*Número da propriedade: 25296019*



PREÇO DE COMPRA: 430.000 EUR • ÁREA: ca. 188 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 917 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25296019 - 78564 Wehingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25296019 - 78564 Wehingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25296019
Área	ca. 188 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	1986
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	430.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25296019 - 78564 Wehingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	26.09.2035
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	141.60 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1986



Número da propriedade: 25296019 - 78564 Wehingen

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

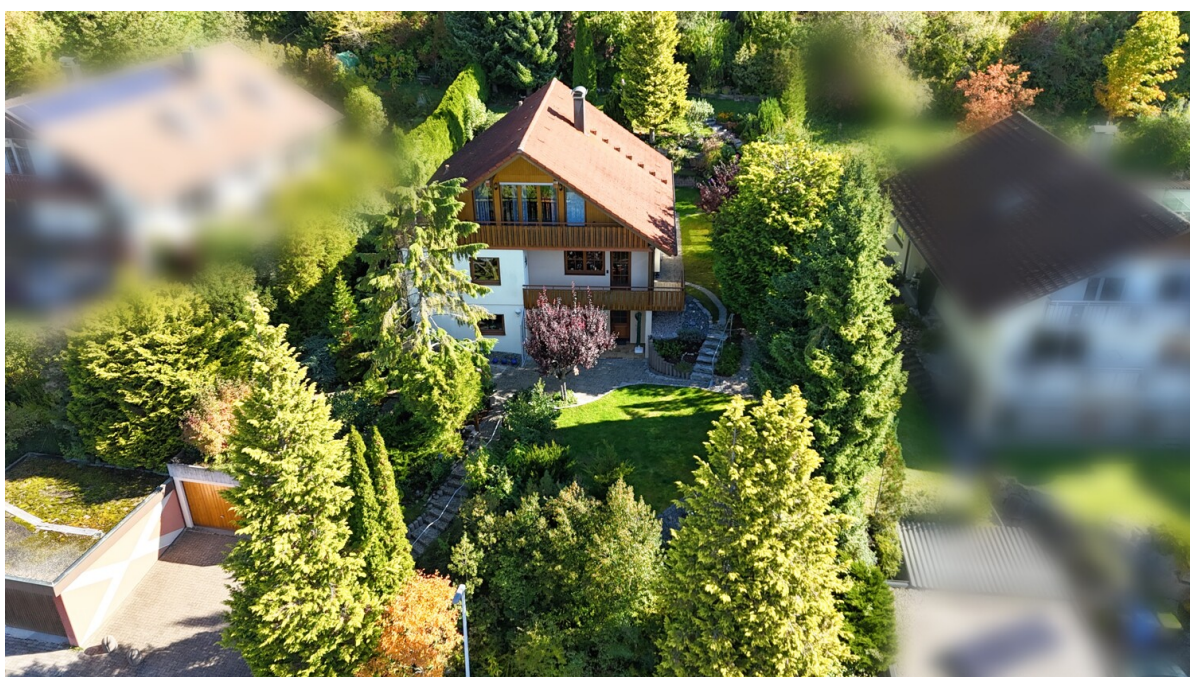
**Immobilienbewertung –  
exklusiv, und  
professionell.**

- 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.



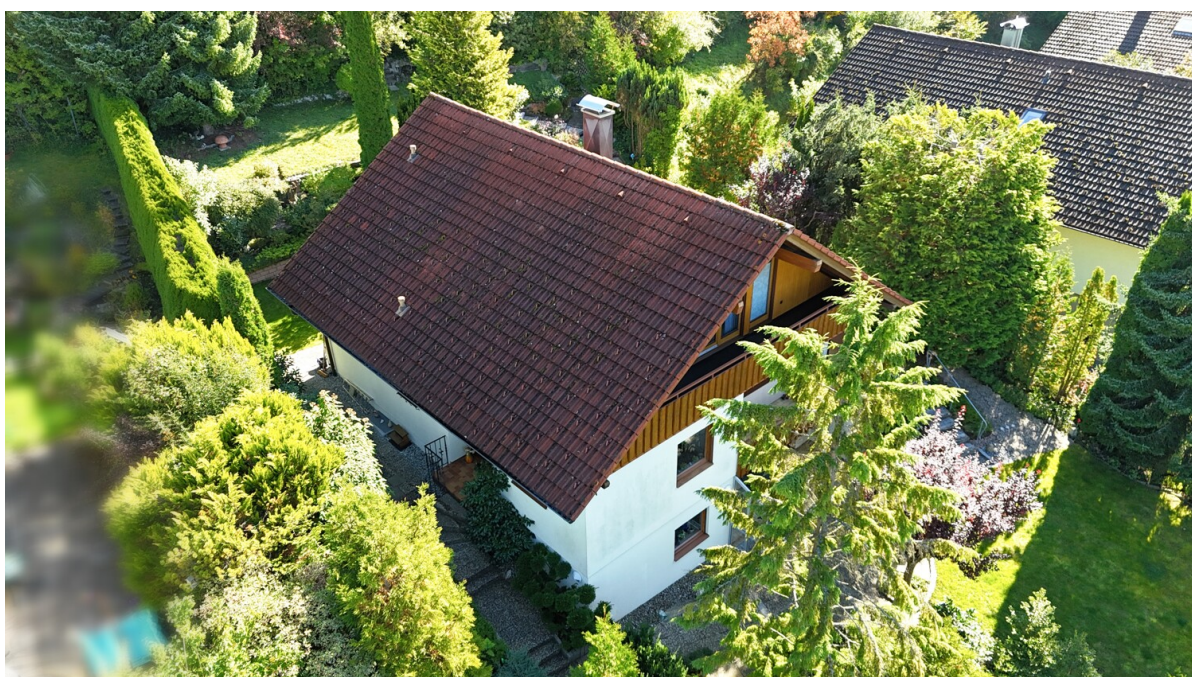
[www.von-poll.com/balingen](http://www.von-poll.com/balingen)





Número da propriedade: 25296019 - 78564 Wehingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25296019 - 78564 Wehingen

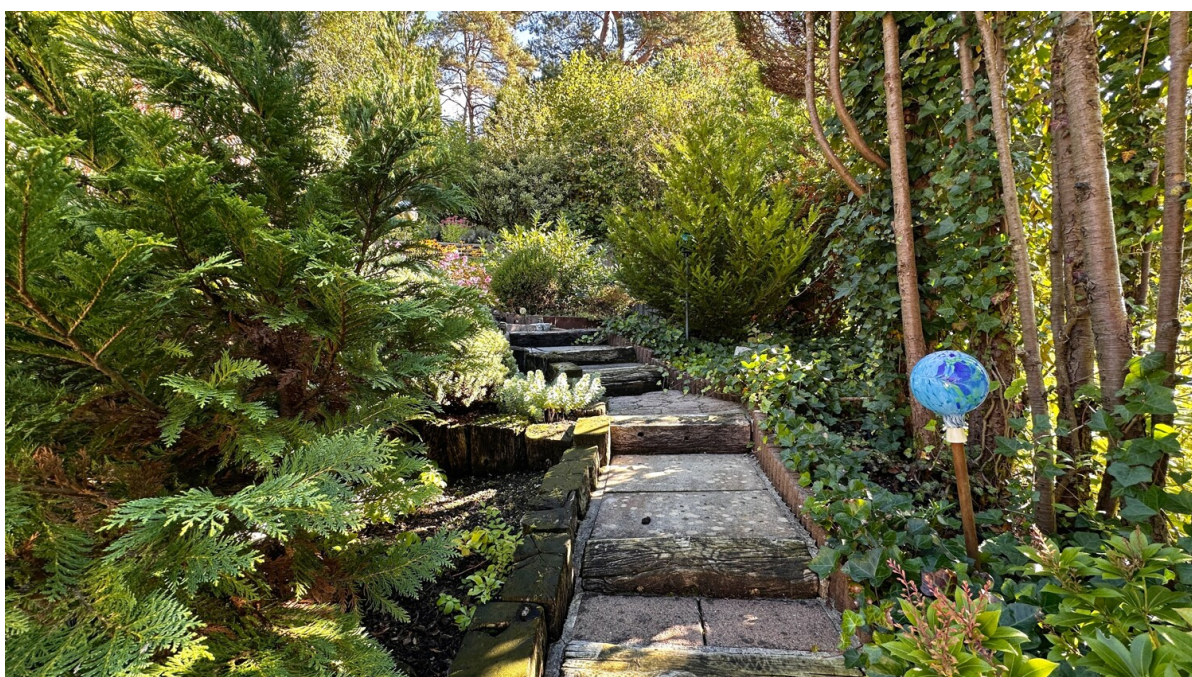
## O imóvel





Número da propriedade: 25296019 - 78564 Wehingen

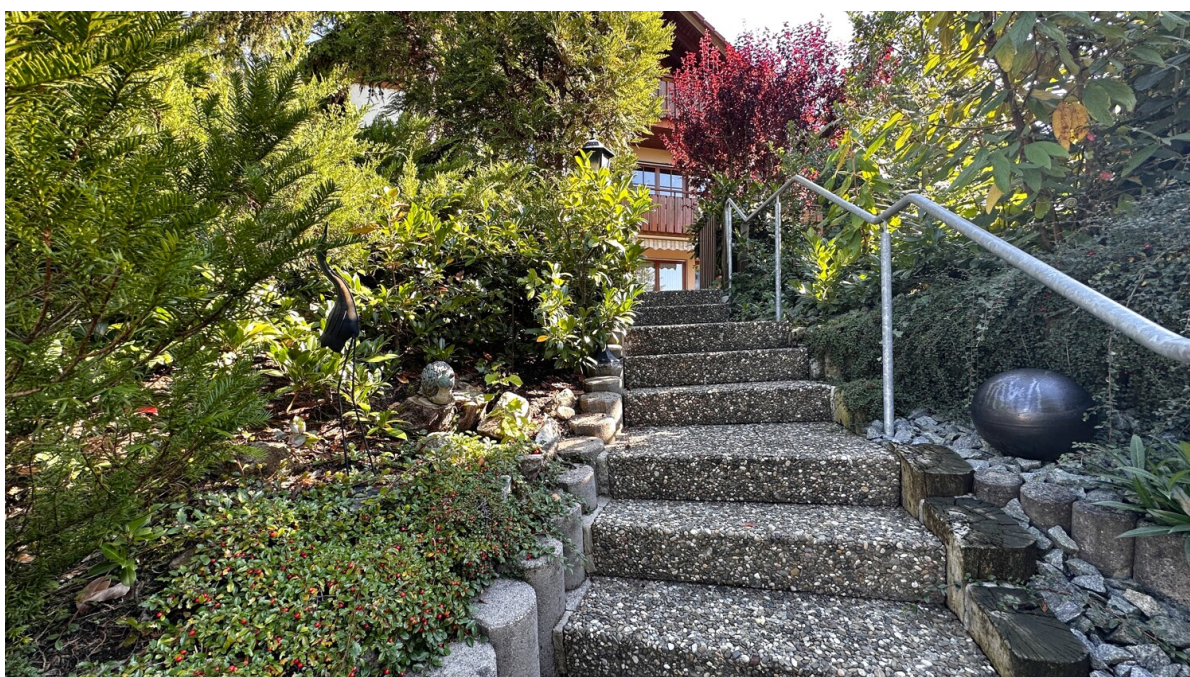
## O imóvel





Número da propriedade: 25296019 - 78564 Wehingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25296019 - 78564 Wehingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25296019 - 78564 Wehingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25296019 - 78564 Wehingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25296019 - 78564 Wehingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25296019 - 78564 Wehingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25296019 - 78564 Wehingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25296019 - 78564 Wehingen

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 25296019 - 78564 Wehingen

## Uma primeira impressão

+++ 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! +++

Número da propriedade: 25296019 - 78564 Wehingen

## Detalhes do equipamento

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



**Número da propriedade: 25296019 - 78564 Wehingen**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25296019 - 78564 Wehingen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25296019 - 78564 Wehingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Clemens Kaleitzis

---

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen

Tel.: +49 7433 - 30 81 210

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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