

Wellendingen / Wilflingen

# Großzügiges Haus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

*Número da propriedade: 26449001*



**PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • ÁREA: ca. 294,05 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 1.307 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26449001	Preço de compra	499.000 EUR
Área	ca. 294,05 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	11	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	4	Área útil	ca. 170 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1961	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	168.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	26.01.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1961

Número da propriedade: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## O imóvel



Número da propriedade: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 07461 - 91 45 740**

Shop Rottweil - Tuttlingen | Jägerhofstraße 1 | 78532 Tuttlingen | tuttlingen@von-poll.com

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Número da propriedade: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen**

## Uma primeira impressão

In sonniger und ruhiger Lage von Wellendingen-Wilflingen erwartet Sie dieses gepflegte, freistehende Zweifamilienhaus.

Ihr neues Zuhause wurde ca. im Jahr 1961 in Massivbauweise erstellt und 1996 um einen großzügigen Anbau erweitert. Der Grundriss und die Wohnfläche ist mit ca. 300 qm großzügig gestaltet und bietet Ihnen viele Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung. Auf einem ebenen Grundstück von ca. 1300 qm erstreckt sich das Haus über drei Etagen und bietet Ihnen insgesamt 11 Zimmer.

Im Erdgeschoss befindet sich eine 2-Zimmer Wohnung mit ca. 72 qm. Diese umfasst ein Wohnzimmer mit einem neuwertigen Kaminofen, Küche, Schlafzimmer, ein WC, sowie ein Badezimmer mit bodenebener Dusche, ein Waschbecken und ein WC. Von dieser ebenerdig gelegenen Wohnung haben Sie mehrere Zugänge in den Garten.

Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss ehemalige Büroräume mit ca. 104 qm verteilt auf drei weitere Zimmer, einem WC und einer separaten Garderobe. Dieser Bereich verfügt über einen eigenen Eingang.

Im Obergeschoss befindet sich die helle Hauptwohnung mit ca. 120 m<sup>2</sup> verteilt auf 6 Zimmer. Der Wohnbereich mit Kaminofen und Zugang zum Balkon ist in zwei Bereiche gegliedert und durch einen offenen Durchgang verbunden. Ein Esszimmer mit Zugang zum Balkon, eine Küche und vier weitere Zimmer sowie 3 Badezimmer davon zwei Duschbäder und ein großes Bad mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC komplettieren diese Etage.

Das Kellergeschoss verfügt über zwei Zugänge und bietet mehrere Kellerräume, Waschküche und die Haustechnik.

Weiterer Stauraum befindet sich im Dachgeschoss auf der großen Bühne.

Das eingefriedete Grundstück bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen im Freien ein. Mehrere Stellplätze und eine Doppelgarage stehen ebenfalls zur Verfügung.

Insgesamt bietet Ihnen dieses großzügig geschnittene Haus die Möglichkeit eigene Wohnräume zu verwirklichen und ein gemütliches Zuhause zu schaffen. Es eignet sich auch sehr gut für zwei Generationen oder um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen.

Durch die bauliche Erweiterung im Jahr 1996 befindet sich das Haus in einem guten Allgemeinzustand und ermöglicht Ihnen eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit und machen dieses großzügige Haus zu einer echten Kaufgelegenheit.

Möchten Sie Ihre eigenen Ideen und Eindrücke zu diesem Haus sammeln? Dann vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Kennenlerntermin!

**Número da propriedade: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen**

## **Tudo sobre a localização**

Das Haus liegt sonnig in einer ruhigen familienfreundlichen Nebenstraße in einem gewachsenen Wohngebiet im Ortsteil Wilflingen.

Die Gemeinde Wellendingen-Wilflingen liegt am Fuße des höchsten Berges der Schwäbischen Alb, dem Lemberg 669 m ü NN, zwischen Rottweil und Spaichingen. Mit ihren rund 3.400 Einwohnern zählt die Gesamtgemeinde Wellendingen-Wilflingen zu den aufstrebenden Gemeinden im Landkreis Rottweil und liegt nur wenige Fahrminuten von Rottweil entfernt. Wellendingen verfügt über eine Grundschule sowie einen Kindergarten. Weiterführende Schulen können in Rottweil, Gosheim oder Wehingen besucht werden. Wilflingen selbst, mit seinen ca. 900 Einwohnern, verfügt über einen eigenen Kindergarten mit Krippe. Die ortsansässigen Firmen in der Gesamtgemeinde bieten eine Vielzahl von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen. Im Ortsteil Wellendingen wird der tägliche Bedarf durch zwei Lebensmittelmärkte, eine Metzgerei, eine Bäckerei und eine Postfiliale abgedeckt. Der Obere Neckar ist mit seiner Lage ausgezeichnete Ausgangspunkt für Wanderungen und Fahrradtouren. Darüber hinaus eignen sich der Neckartalweg, die Deutsche Uhrenstraße oder die Römerstraße Neckar-Alb-Aare optimal für Ausflüge. Rottweil als nächstgelegene Stadt und zugleich größte Stadt des gleichnamigen Landkreises besticht über das schöne Stadtbild durch eine Vielzahl von Kirchen, Türmen, Brunnen und beeindruckenden, erker geschmückten Bürgerhäusern. Kunst und Kultur bieten ein breitgefächertes Angebot. Highlights in Rottweil sind die Fasnet und die höchste Besucherplattform Deutschlands.

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter: [www.wellendingen.de](http://www.wellendingen.de)

**Número da propriedade: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen**

## **Pessoa de contacto**

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

**Oliver Rebholz**

---

**Jägerhofstraße 1, 78532 Tuttlingen**

**Tel.: +49 7461 - 91 45 740**

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

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

---

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