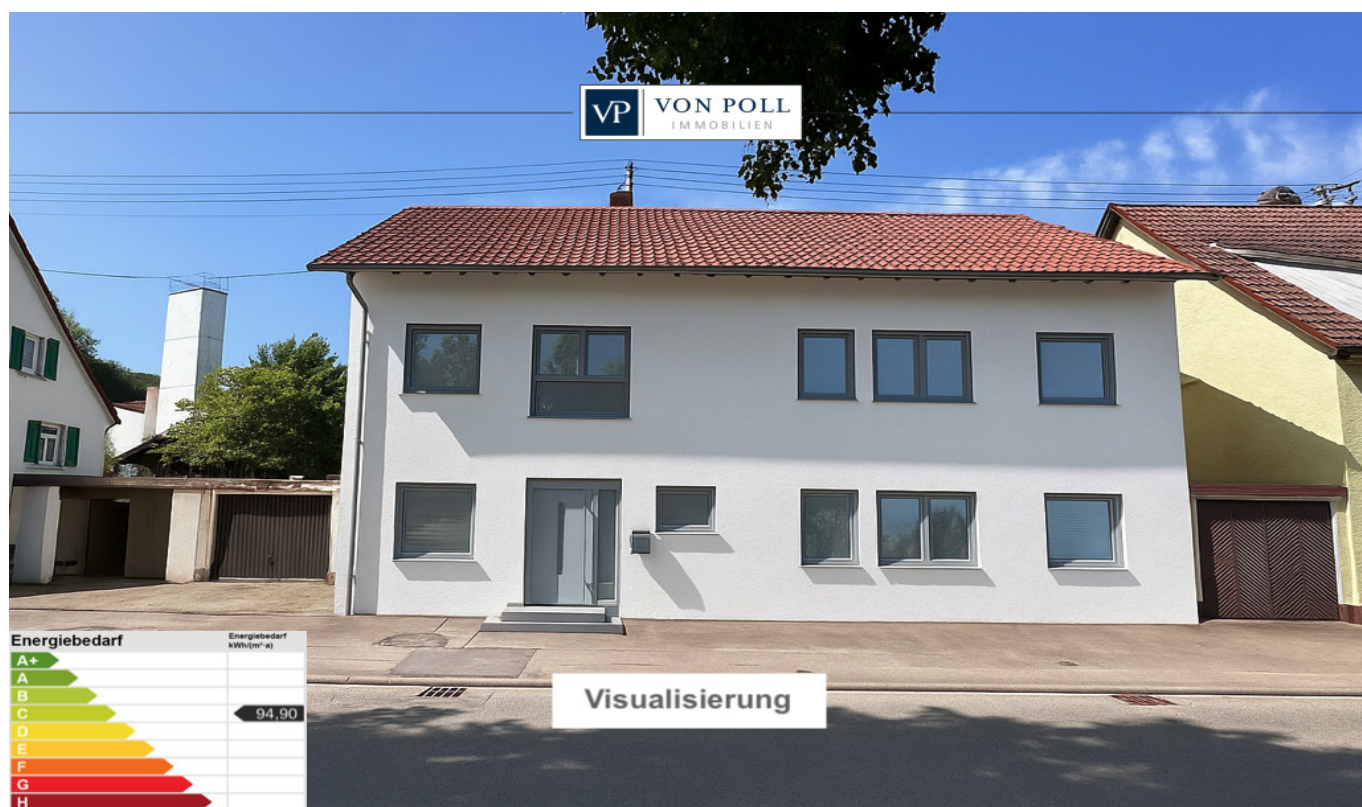


Wehingen

Renditestarkes Zweifamilienhaus – ideal für Kapitalanlage oder auch Eigennutzung in 78564 Wehingen

CODE DU BIEN: 25296009

PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 352 m²

CODE DU BIEN: 25296009 - 78564 Wehingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25296009 - 78564 Wehingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25296009
Surface habitable	ca. 250 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Salles de bains	3
Année de construction	1971
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	445.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25296009 - 78564 Wehingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	26.01.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	94.90 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1971

CODE DU BIEN: 25296009 - 78564 Wehingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25296009 - 78564 Wehingen

La propriété



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



CODE DU BIEN: 25296009 - 78564 Wehingen

La propriété



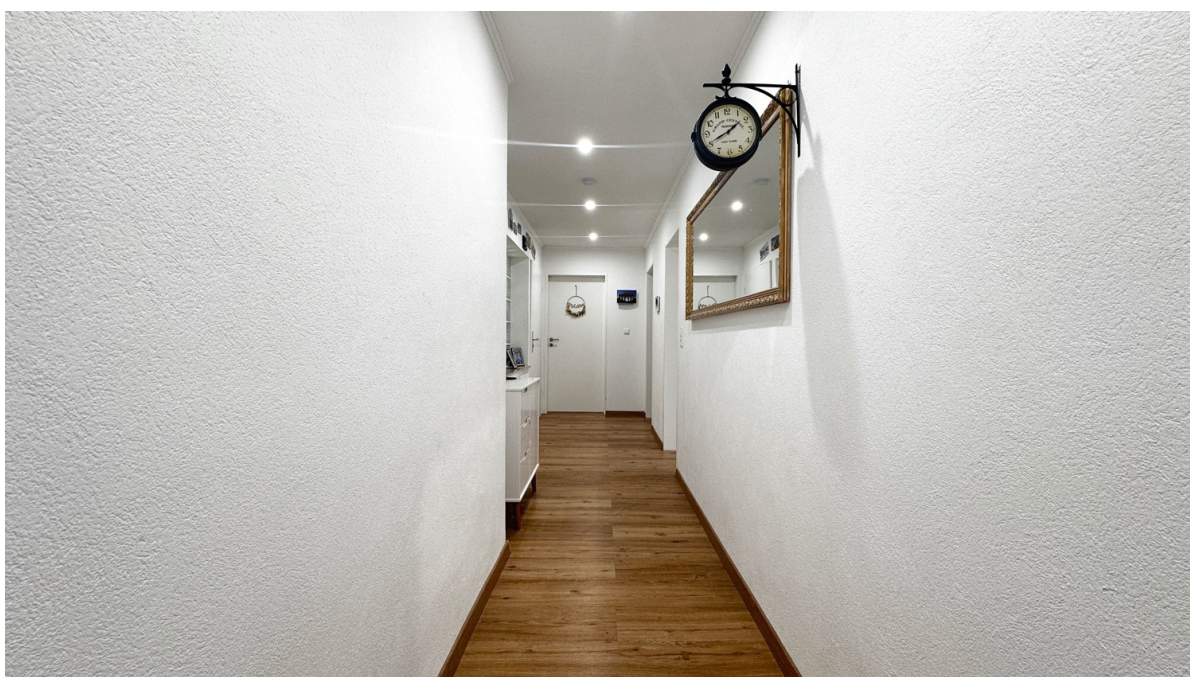
CODE DU BIEN: 25296009 - 78564 Wehingen

La propriété



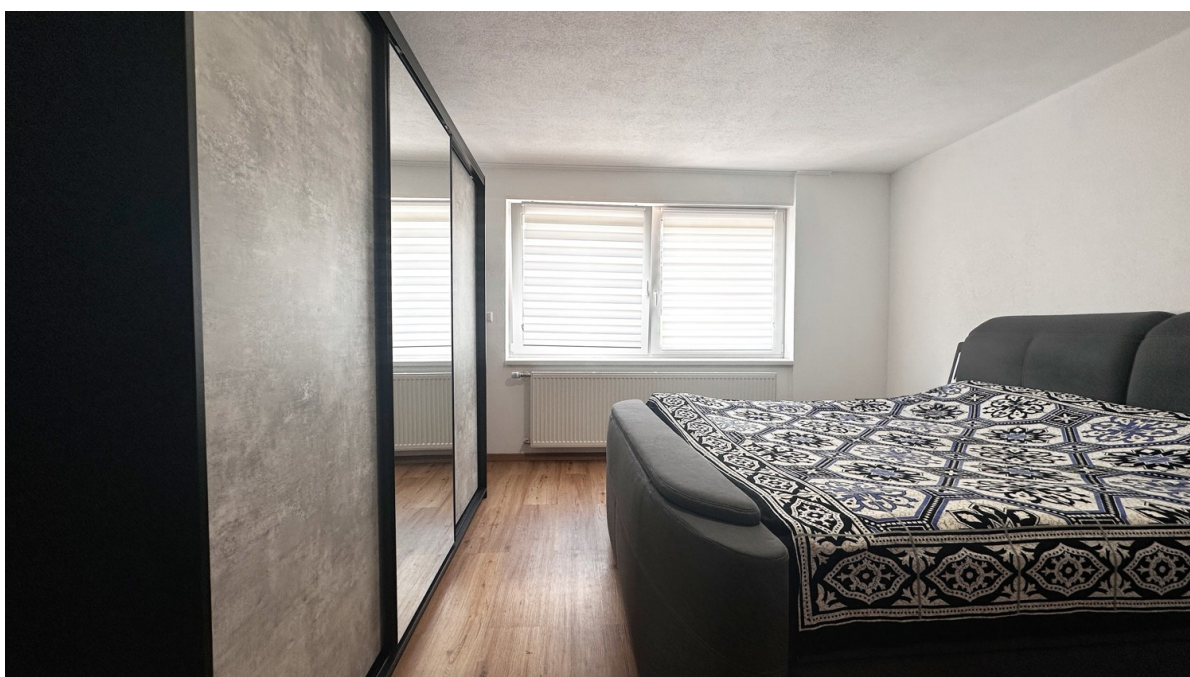
CODE DU BIEN: 25296009 - 78564 Wehingen

La propriété



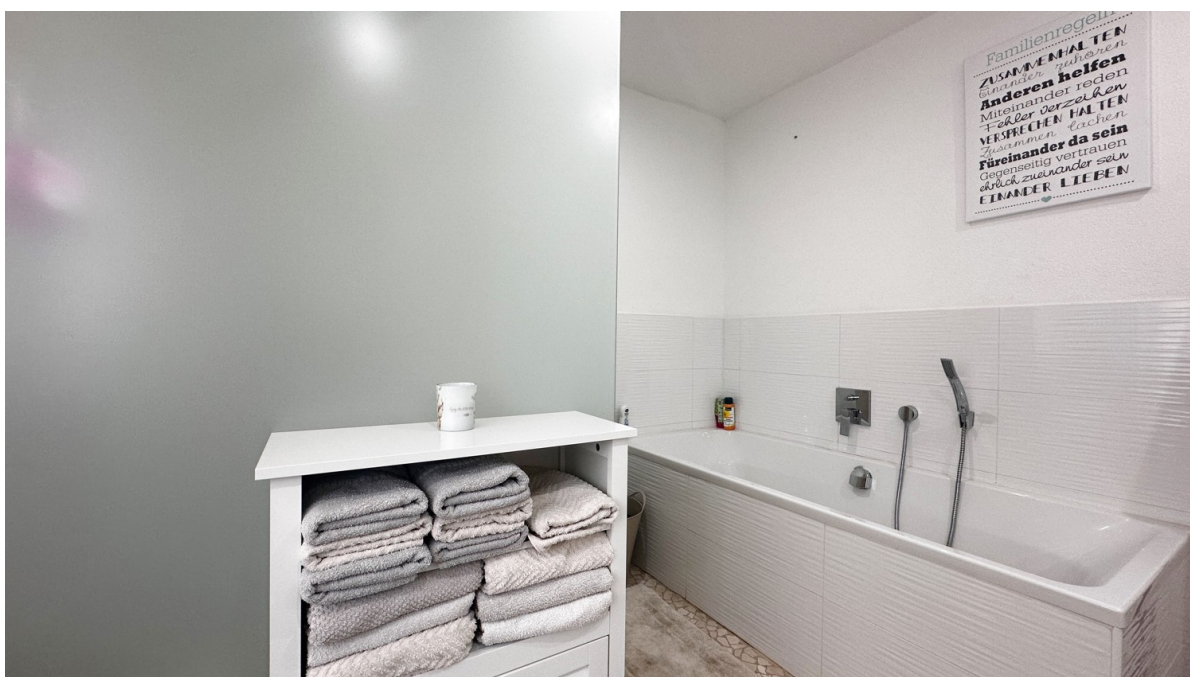
CODE DU BIEN: 25296009 - 78564 Wehingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25296009 - 78564 Wehingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25296009 - 78564 Wehingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25296009 - 78564 Wehingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25296009 - 78564 Wehingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25296009 - 78564 Wehingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25296009 - 78564 Wehingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25296009 - 78564 Wehingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25296009 - 78564 Wehingen

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/balingen

CODE DU BIEN: 25296009 - 78564 Wehingen

Une première impression

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

Renditestarkes Zweifamilienhaus mit moderner Ausstattung – ideal für Kapitalanlage oder auch Eigennutzung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1971 bietet eine großzügige Wohnfläche von insgesamt ca. 250?m² auf einem ca. 352?m² großen Grundstück. Die Immobilie umfasst zwei separate Wohneinheiten mit insgesamt 11 Zimmern und drei Badezimmern, was sie sowohl für Familien mit Platzbedarf als auch für Kapitalanleger sehr attraktiv macht. Beide Wohnungen sind aktuell gut und solide vermietet.

*** Bruttomietrendite: ca. 5,93% / Nettomietrendite: ca. 4,70% ***

Die Raumaufteilung der Immobilie ist durchdacht und bietet eine klare Trennung der beiden Wohneinheiten, was für ausreichend Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten sorgt.

Im Erdgeschoss befindet sich eine 3-Zimmer-Wohnung mit einem Badezimmer, das mit Dusche und WC ausgestattet ist, sowie einer Küche mit gemütlicher Essecke.

Die Wohnung im Obergeschoss bietet 4 Zimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC, eine hochwertige Einbauküche sowie eine Terrasse mit eigenem Gartenzugang.

Im Dachgeschoss gibt es eine weitere Wohnung mit 2 Zimmer, einem Badezimmer mit Dusche und WC sowie einer kompakten Einbauküche, welche sich perfekt für junge Erwachsene eignet. Zusätzlich stehen 2 separate Räume zur Verfügung, die derzeit als Hauswirtschaftsräume der OG/DG Wohnungen genutzt werden und zusätzlichen Stauraum bieten. Die Realisierung einer separaten 4 Zimmer Wohnung im DG wäre hier ebenfalls denkbar.

Im Jahr 2021 wurde das Gebäude umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem das Dach vollständig mit Tonziegeln neu eingedeckt, sämtliche Fenster erneuert und die gesamte Elektrik modernisiert. Die Heizungsanlage wurde ebenfalls im Zuge der

Sanierung auf moderne Erdgasversorgung umgestellt und durch eine neu installierte Solaranlage mit 600 l Warmwasserspeicher ergänzt. Diese energetischen Maßnahmen tragen nicht nur zur Verbesserung des Wohnkomforts bei, sondern auch zu einer deutlichen Steigerung der Energieeffizienz.

Die Außenfassade und Außenanlage der Immobilie ist noch nicht saniert. Allerdings besteht im Rahmen eines laufenden Sanierungsprojekts der Gemeinde die Möglichkeit, hierfür noch attraktive Zuschüsse zu erhalten. Dies eröffnet zukünftigen Eigentümern nicht nur weiteres gestalterisches Potenzial, sondern auch eine interessante finanzielle Förderung für eine nachhaltige Aufwertung des Objekts. Für weitere Fragen zur Förderungshöhe und deren Bedingungen sprechen Sie uns gerne an.

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

CODE DU BIEN: 25296009 - 78564 Wehingen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25296009 - 78564 Wehingen

Tout sur l'emplacement

Mit 3615 Einwohnern gehört Wehingen zu den größeren Gemeinden auf dem Heuberg und liegt am nördlichen Rand des Landkreises 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.

CODE DU BIEN: 25296009 - 78564 Wehingen

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25296009 - 78564 Wehingen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Clemens Kaleitzis

Viehmarktplatz 5, 72336 Balingen

Tel.: +49 7433 - 30 81 210

E-Mail: balingen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com