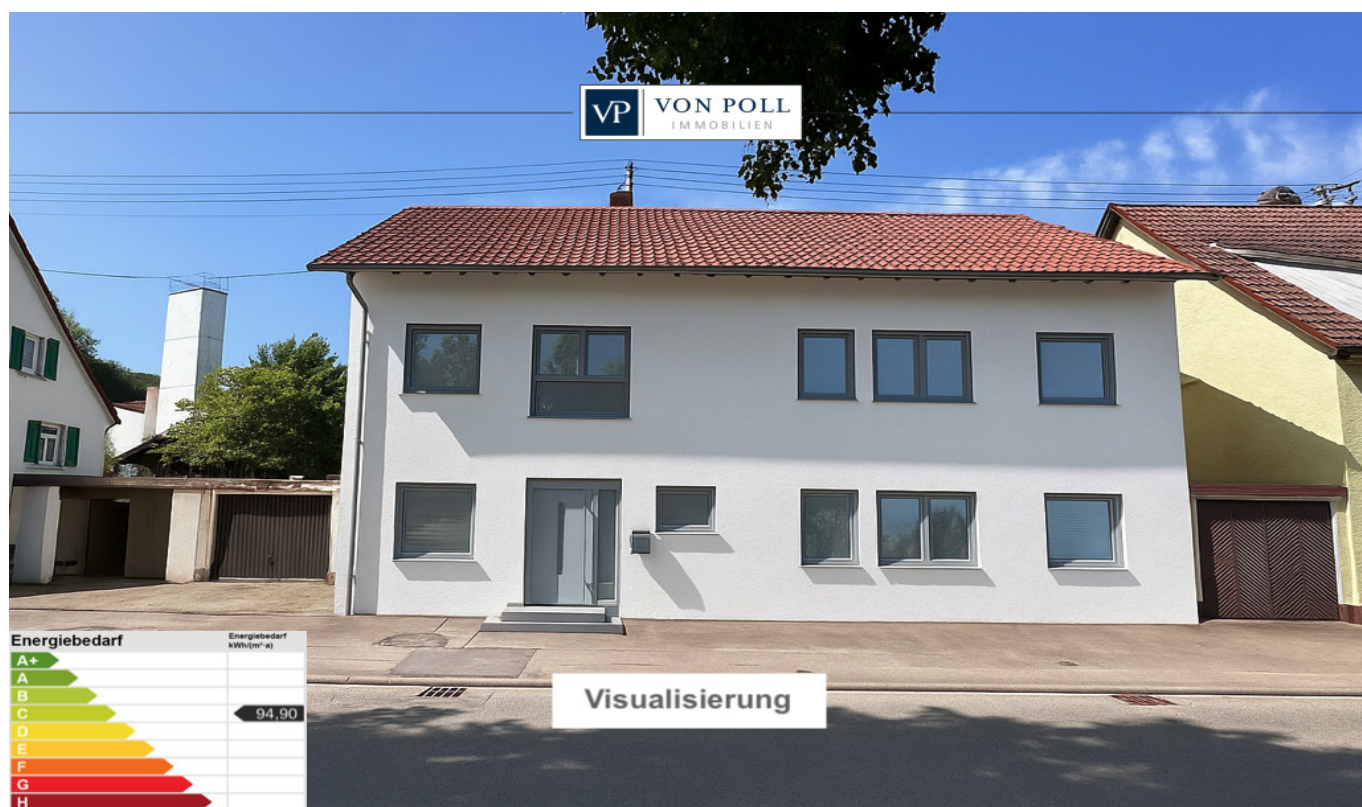


Wehingen

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

Número da propriedade: 25296009



PREÇO DE COMPRA: 445.000 EUR • ÁREA: ca. 250 m² • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 352 m²

Número da propriedade: 25296009 - 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: 25296009 - 78564 Wehingen

Numa vista geral

Número da propriedade	25296009
Área	ca. 250 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	11
Casas de banho	3
Ano de construção	1971
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	445.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25296009 - 78564 Wehingen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	94.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	26.01.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1971

Número da propriedade: 25296009 - 78564 Wehingen

O imóvel



Número da propriedade: 25296009 - 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



Número da propriedade: 25296009 - 78564 Wehingen

O imóvel



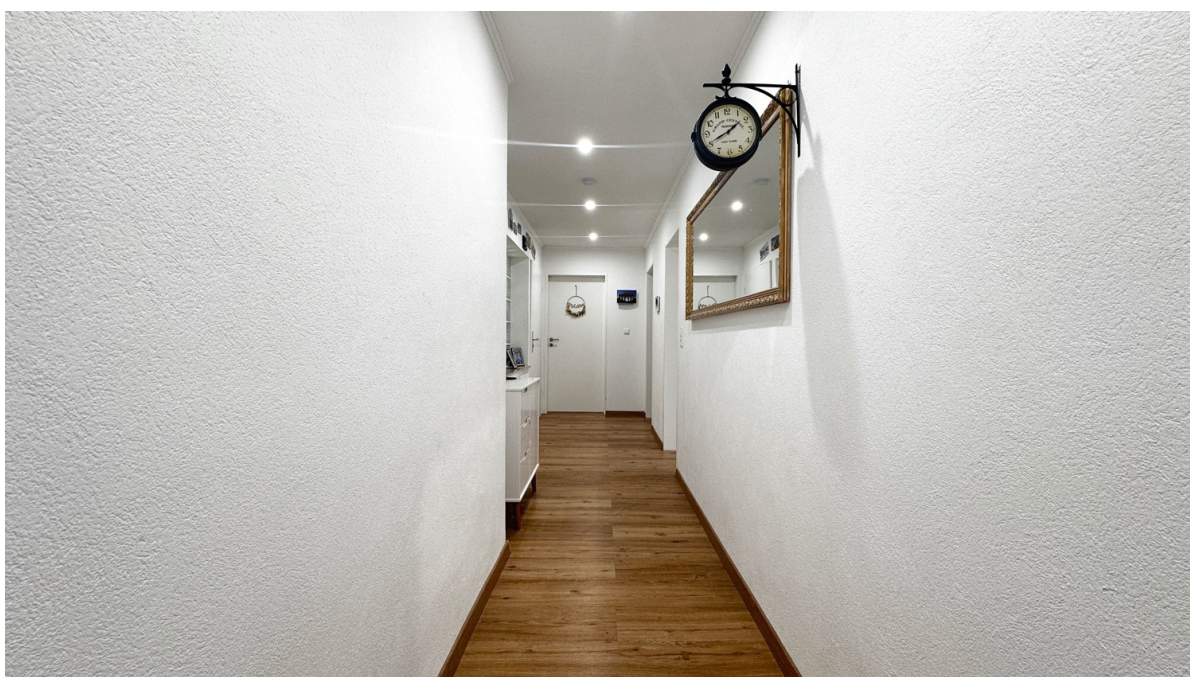
Número da propriedade: 25296009 - 78564 Wehingen

O imóvel



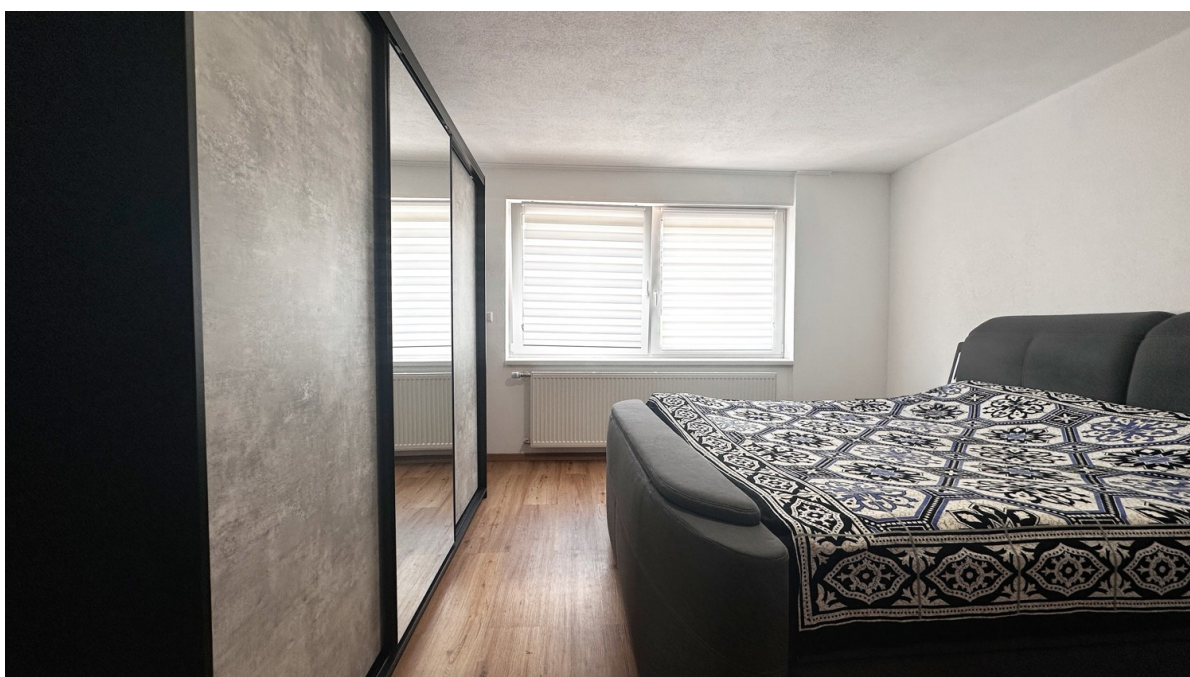
Número da propriedade: 25296009 - 78564 Wehingen

O imóvel



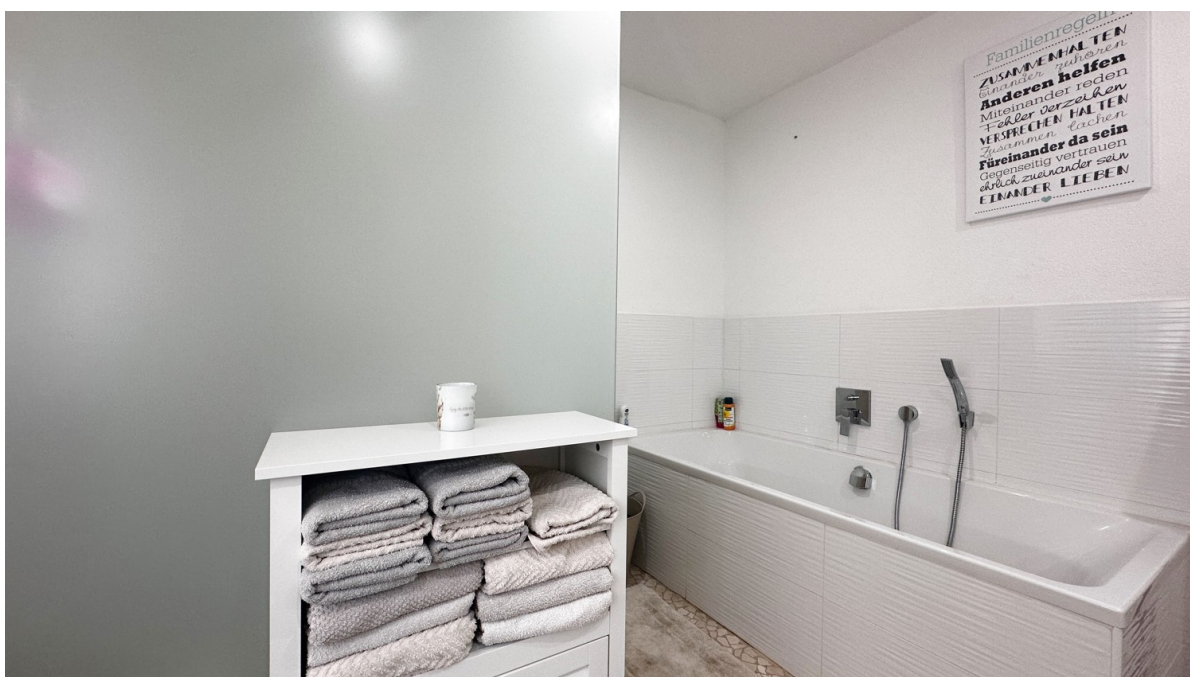
Número da propriedade: 25296009 - 78564 Wehingen

O imóvel



Número da propriedade: 25296009 - 78564 Wehingen

O imóvel



Número da propriedade: 25296009 - 78564 Wehingen

O imóvel



Número da propriedade: 25296009 - 78564 Wehingen

O imóvel



Número da propriedade: 25296009 - 78564 Wehingen

O imóvel



Número da propriedade: 25296009 - 78564 Wehingen

O imóvel



Número da propriedade: 25296009 - 78564 Wehingen

O imóvel



Número da propriedade: 25296009 - 78564 Wehingen

O imóvel



Número da propriedade: 25296009 - 78564 Wehingen

O imóvel



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/balingen

Número da propriedade: 25296009 - 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! +++

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 kompakte 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! +++

Número da propriedade: 25296009 - 78564 Wehingen

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25296009 - 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: 25296009 - 78564 Wehingen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25296009 - 78564 Wehingen

Pessoa de contacto

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

Clemens Kaleitzis

Viehmarktplatz 5, 72336 Balingen

Tel.: +49 7433 - 30 81 210

E-Mail: balingen@von-poll.com

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

www.von-poll.com