Wehingen

Energieeffizientes Wohnen: Neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in 78564 Wehingen

Objektnummer: 26296011



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 578 m²

Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26296011
Wohnfläche	ca. 198 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	2023
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 36 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	05.02.2034
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	14 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

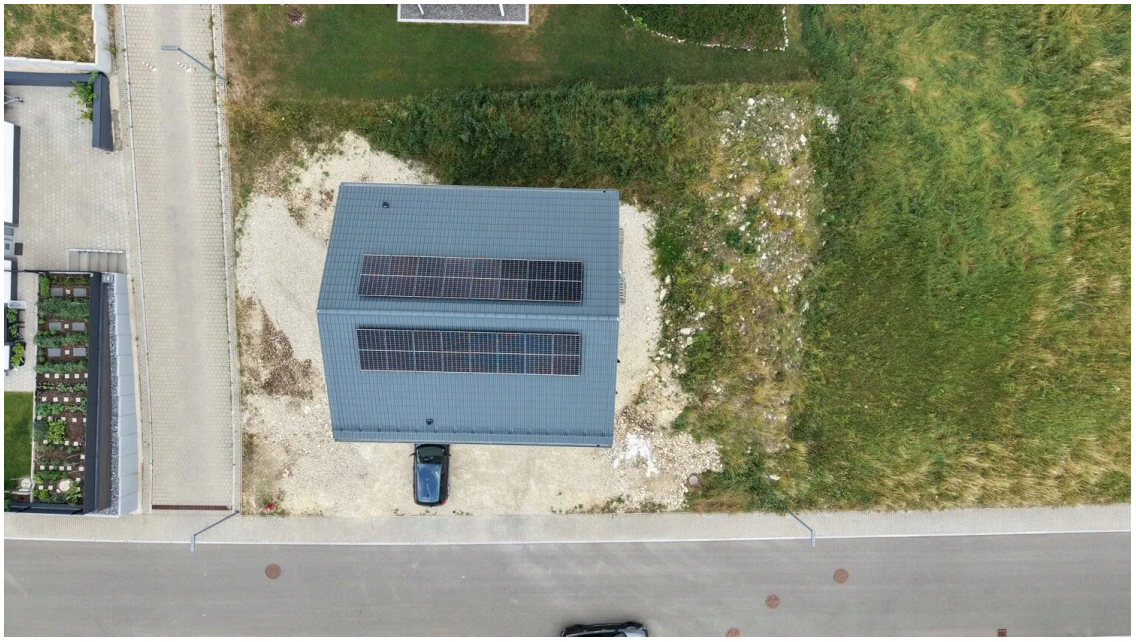
Die Immobilie





Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

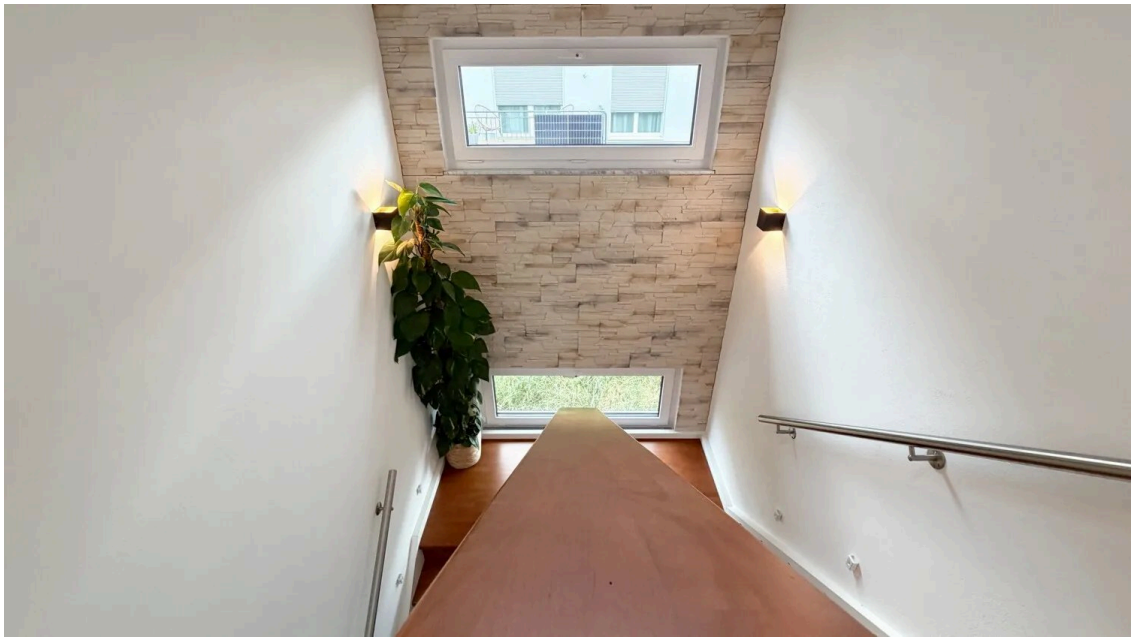
Die Immobilie

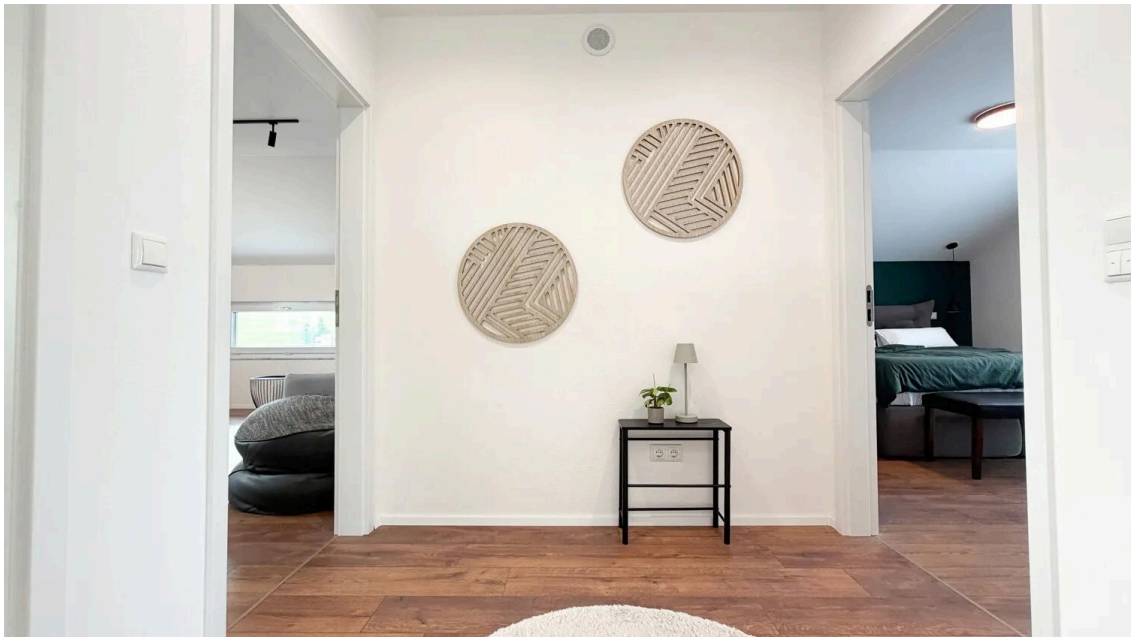




Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

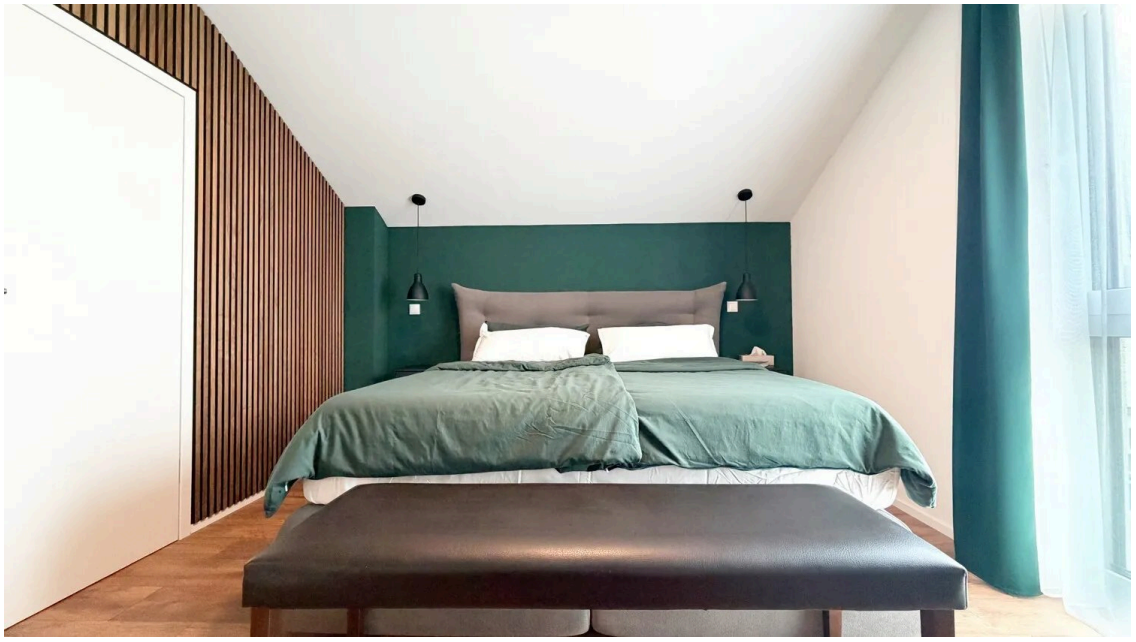
Die Immobilie

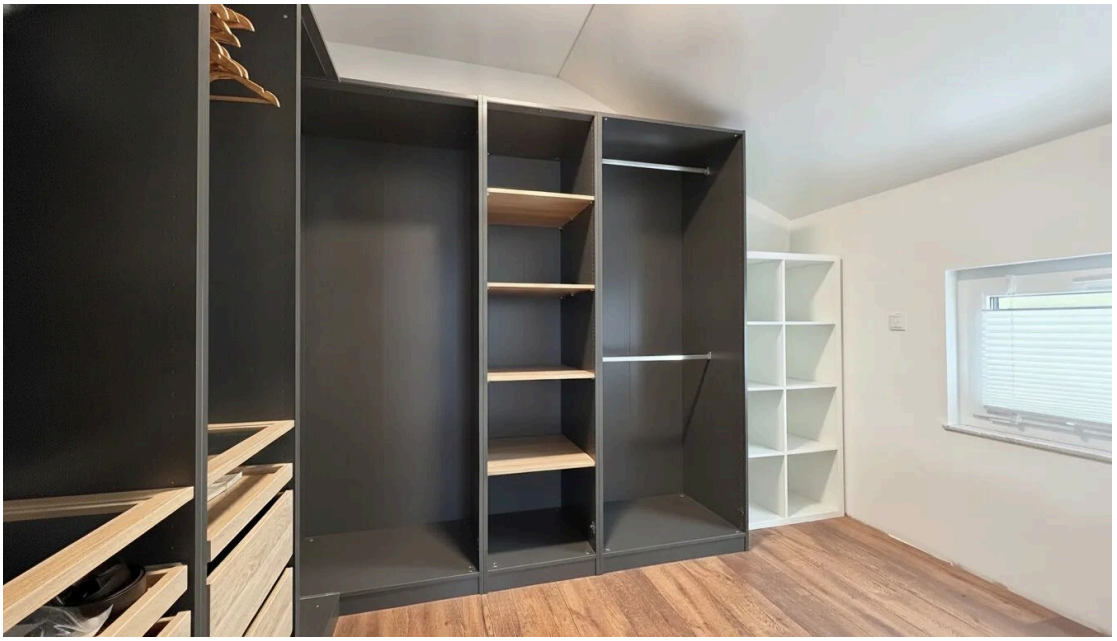




Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

Die Immobilie

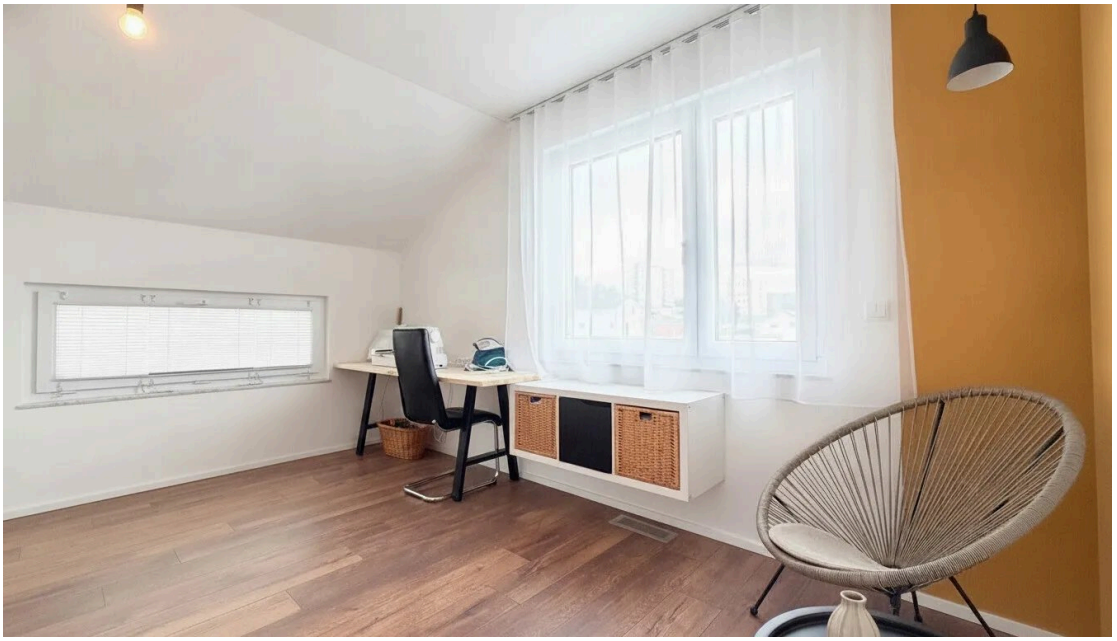




Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

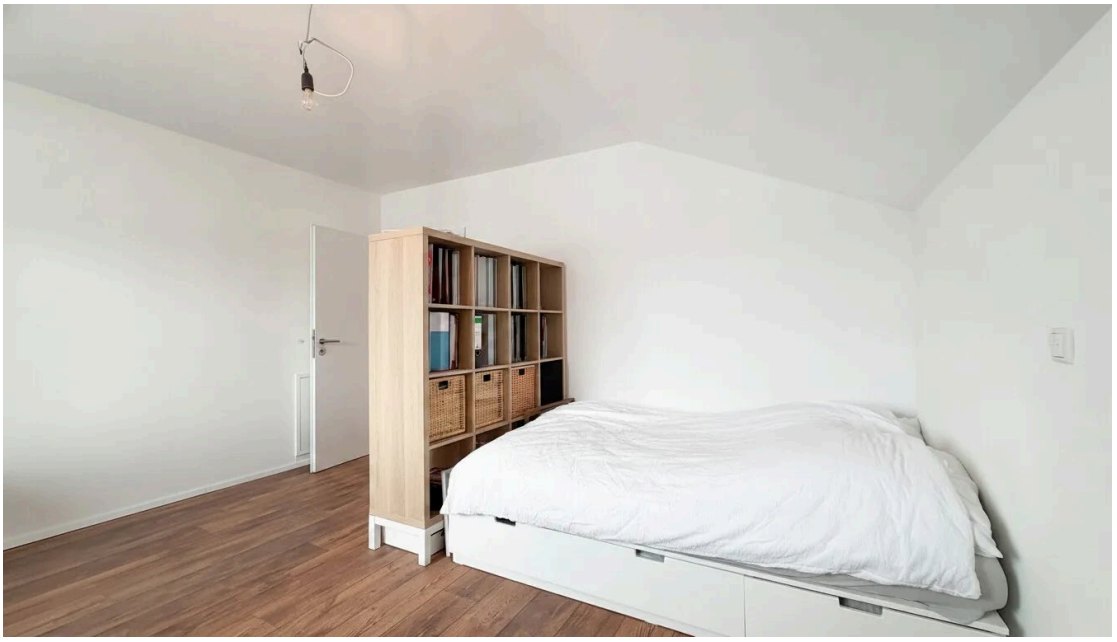
Die Immobilie





Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

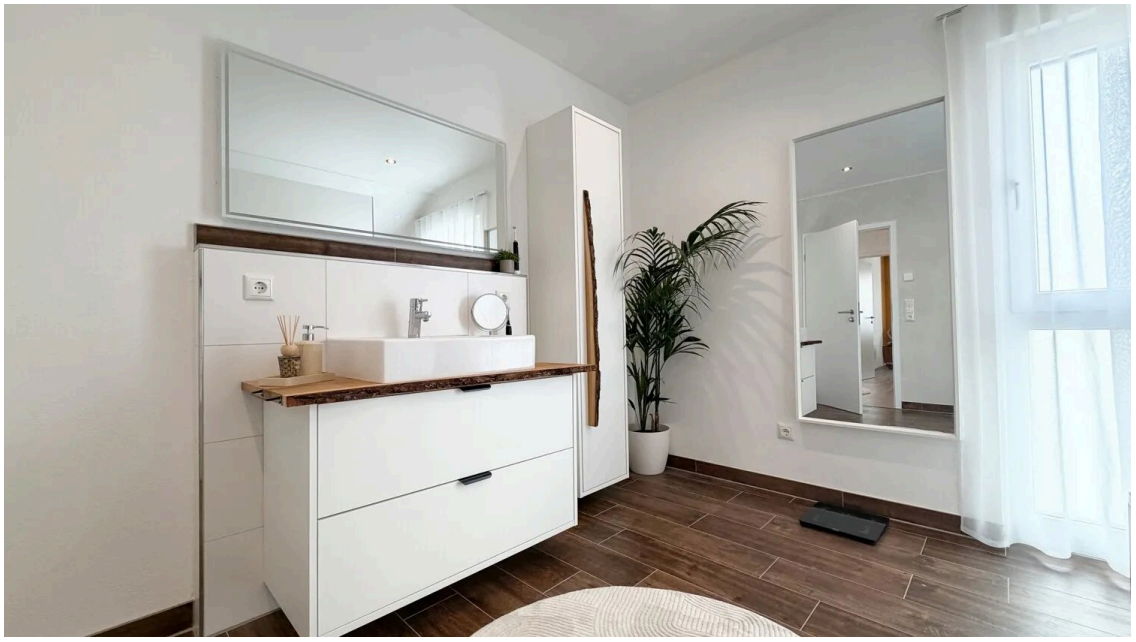
Die Immobilie

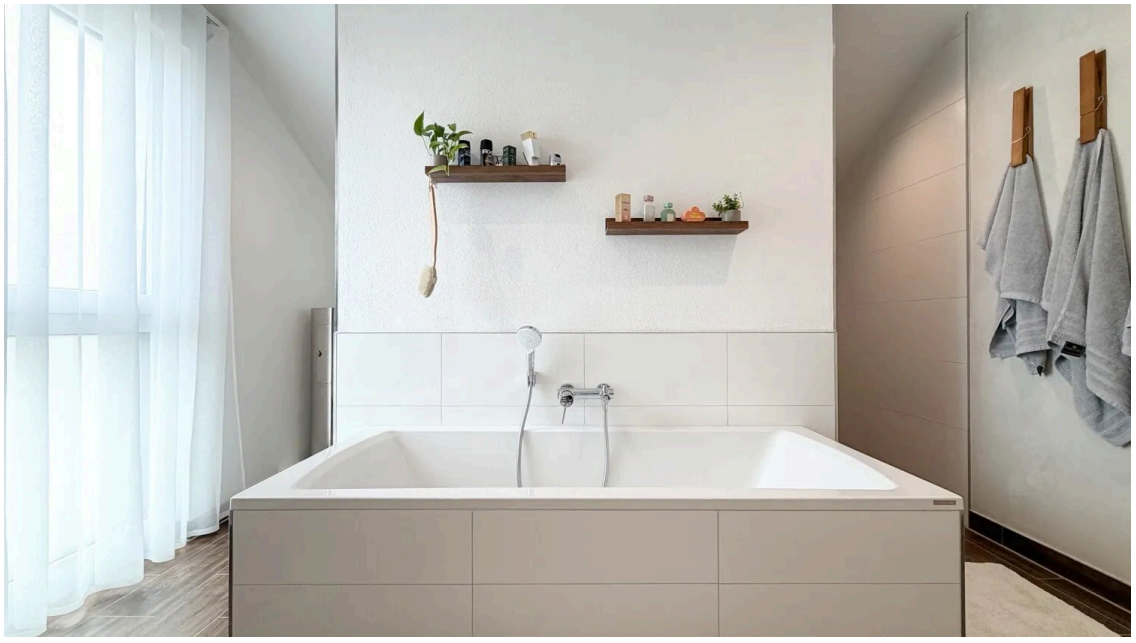




Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

Die Immobilie

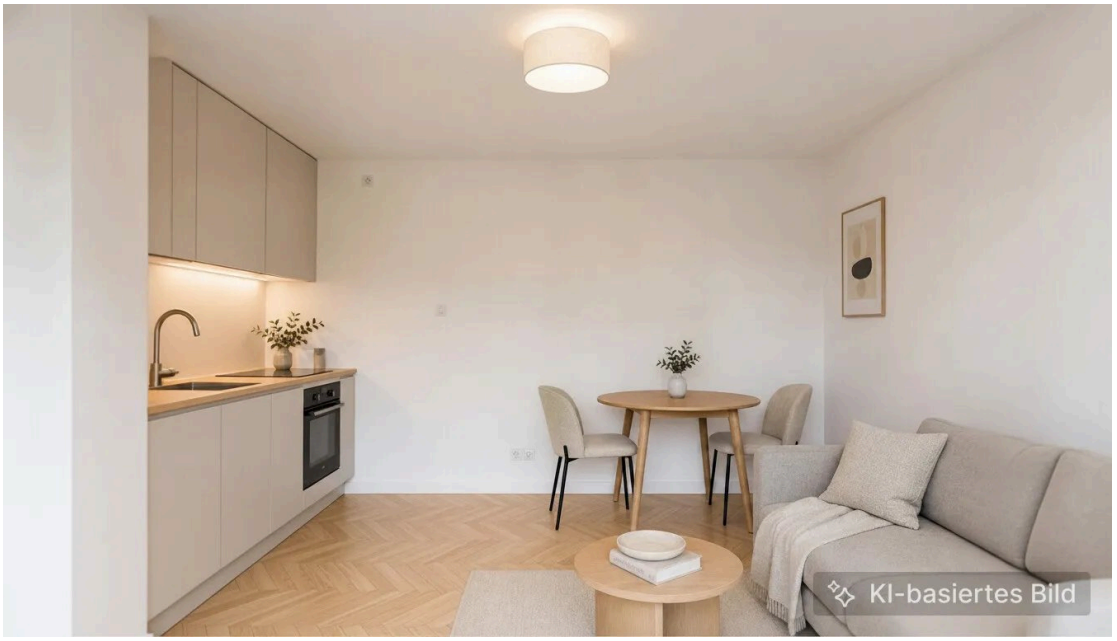




Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

Die Immobilie

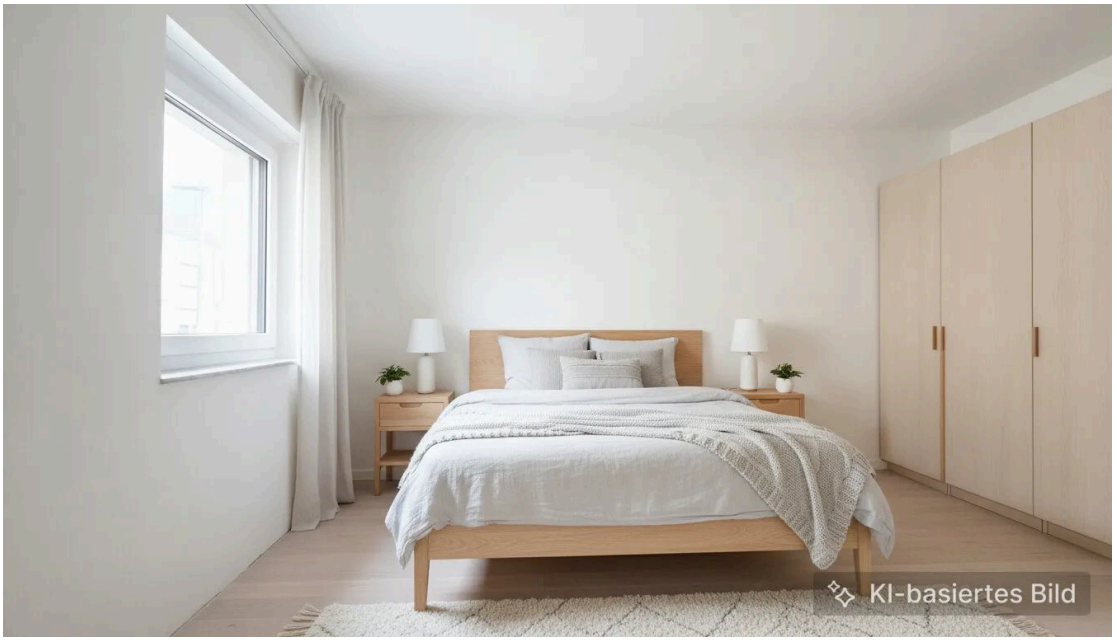




Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

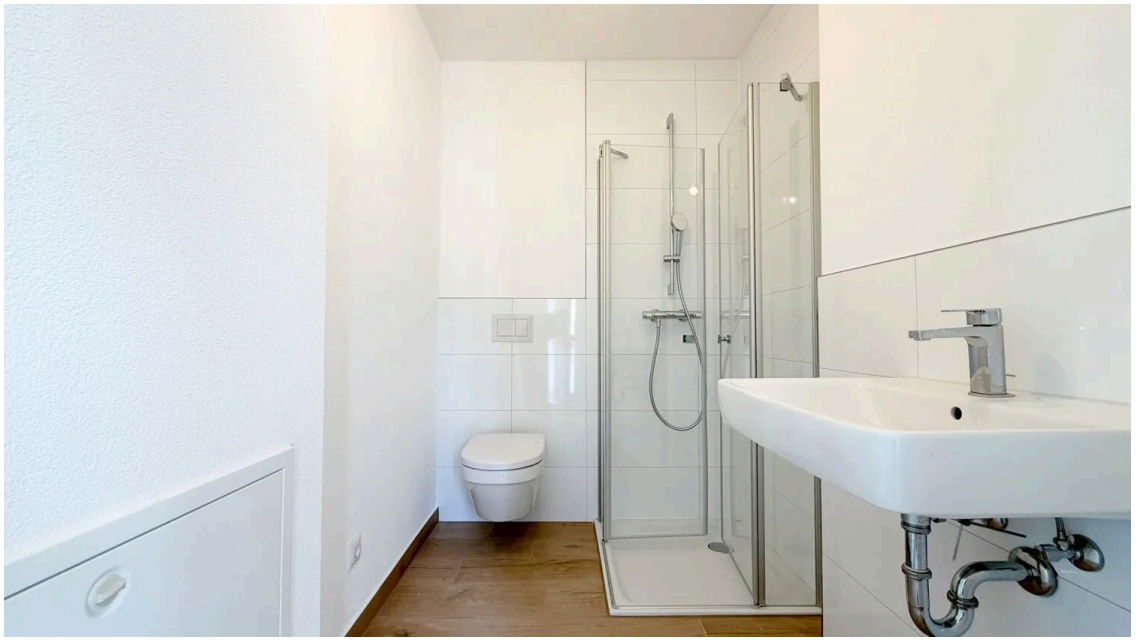
Die Immobilie





Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

Ein erster Eindruck

Energieeffizientes Wohnen: Neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in 78564 Wehingen

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem modernen Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das im Jahr 2023 in einem attraktiven Neubaugebiet von Wehingen entstanden ist. Die Immobilie überzeugt durch ihre zeitlose Architektur, eine hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Wohnkonzept, das modernes Wohnen mit energieeffizienter Technik auf höchstem Niveau verbindet.

Auf einem ca. 578 m² großen Grundstück bietet das Haus eine großzügige Wohnfläche von rund 198 m² und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der äußerst gepflegte und nahezu neuwertige Zustand spürbar. Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offen gestalteter Küche den Mittelpunkt des Familienlebens. Großzügige Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre und ermöglichen einen direkten Zugang zur Terrasse. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Büro, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnraum nutzen lässt. Ein modernes Badezimmer sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum runden das Erdgeschoss funktional ab.

Das Dachgeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und bietet einen privaten Rückzugsbereich für die ganze Familie. Eine offene Galerie verbindet die einzelnen Bereiche harmonisch miteinander. Neben zwei weiteren Zimmern, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen, stehen ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer sowie ein stilvoll ausgestattetes Badezimmer zur Verfügung. Die zusätzliche Bühne bietet wertvolle Stauraumfläche.

Im Untergeschoss befinden sich neben einem Kellerraum sowie einem Hauswirtschafts- und Technikbereich die Räumlichkeiten der separaten Einliegerwohnung. Diese verfügt über einen eigenen Zugang an der Vorderseite des Hauses und bietet mit Diele, offenem Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, Schlafzimmer und Badezimmer ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten – ob als Gästebereich, Mehrgenerationenlösung oder zur späteren Vermietung.

Hinweis zur Einliegerwohnung:
Die Einliegerwohnung befindet sich aktuell noch im Innenausbau und wird zeitnah fertiggestellt. Die zukünftigen Eigentümer übernehmen somit eine vollständig nutzbare

Wohneinheit mit vielseitigen Verwendungsmöglichkeiten.

Auch technisch befindet sich die Immobilie auf einem modernen Niveau. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein dauerhaft angenehmes Raumklima und unterstützt die hohe Energieeffizienz des Hauses. Das nachhaltige Energiekonzept wird durch eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher ergänzt, wodurch sich langfristig attraktive Einsparpotenziale bei den Energiekosten ergeben.

Hinweis zu den Außenanlagen:
Die Außenanlagen sind derzeit noch nicht vollständig fertiggestellt. Dies bietet den zukünftigen Eigentümern die besondere Möglichkeit, Gartenbereiche, Wege und Freiflächen individuell nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Das Wohnhaus selbst befindet sich bereits in einem hervorragenden, nahezu neuwertigen Zustand.

Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Echtholz-Laminat
- KfW 40 Standard inkl. Keller
- Stiebel Eltron Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- 3-fach verglaste UV-Fenster teilweise mit Insektenschutz
- elektrische Rollläden
- PV Anlage 6 KWp mit Batteriespeicher 6 KW
- Internet: Glasfaser
- 3 Badezimmer (inkl. ELW)
- Einliegerwohnung (ca. 41 m²) mit separatem Eingang

Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

Alles zum Standort

Mit 3.703 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 Einkehrmöglichkeiten zu Fuß erreichbar.

Die Immobilie befindet sich in einem modernen und familienfreundlichen Neubaugebiet von Wehingen. Aufgrund der erhöhten Lage genießen Sie einen beeindruckenden Ausblick in Richtung Oberhohenberg – eines der beliebtesten Wander- und Naherholungsgebiete der Region. Die Verbindung aus herrlicher Aussicht, naturnaher Umgebung und einer guten Infrastruktur schafft ein Wohnumfeld mit außergewöhnlich hoher Lebensqualität.

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, dass 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.

Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26296011 - 78564 Wehingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Clemens Kaleitzis

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen
Tel.: +49 7433 - 30 81 210
E-Mail: balingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com