Wellendingen / Wilflingen

Großzügiges Haus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26449001



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 294.05 m^2 • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1307 m^2

Objektnummer: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

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

Objektnummer: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26449001
Wohnfläche	ca. 294.05 m²
Zimmer	11
Badezimmer	4
Baujahr	1961
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 170 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.01.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	168.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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 OF THE WORLD

www.von-poll.com/rottweil-tuttlingen

Objektnummer: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

Ein erster Eindruck

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 m2 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 Wohnträume 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!

Objektnummer: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

Alles zum Standort

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 Kindegarten 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 ausgezeichneter 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, erkergeschmückten 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

Objektnummer: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

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: 26449001 - 78669 Wellendingen / Wilflingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Oliver Rebholz

Jägerhofstraße 1, 78532 Tuttlingen
Tel.: +49 7461 - 91 45 740
E-Mail: tuttlingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com