

Wehingen

**\*\*\*PREISREDUZIERUNG\*\*\*** Vielseitiges Wohn-  
und Geschäftshaus in 78564 Wehingen

CODICE OGGETTO: 24296002

PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 151 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24296002 - 78564 Wehingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24296002 - 78564 Wehingen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24296002	Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Stato dell'immobile	Curato
Vani	6.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1900	Superficie lorda	ca. 120 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24296002 - 78564 Wehingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	180.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.03.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

CODICE OGGETTO: 24296002 - 78564 Wehingen

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 24296002 - 78564 Wehingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24296002 - 78564 Wehingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24296002 - 78564 Wehingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24296002 - 78564 Wehingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24296002 - 78564 Wehingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24296002 - 78564 Wehingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24296002 - 78564 Wehingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24296002 - 78564 Wehingen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24296002 - 78564 Wehingen

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**CODICE OGGETTO: 24296002 - 78564 Wehingen**

## Una prima impressione

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++ Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus in Wehingen Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus im Herzen des Ortskerns wurde im Jahr 1900 erbaut, laufend modernisiert und bietet eine Gesamtfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> auf einer Grundstücksfläche von ca. 151 m<sup>2</sup>. Aufgeteilt in ein Ladengeschäft im Erdgeschoss mit ca. 120 m<sup>2</sup> und einer vermieteten 6,5 Zimmerwohnung mit ca. 140 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit. Das Ladengeschäft wurde zuletzt als Metzgerei genutzt und verfügt über einen Verkaufsraum mit Schaufenstern, einen angrenzenden Bistroraum, einen Kühlraum, ein Büro, ein WC und einen Vorbereitungsraum / Küche. Die Einrichtung der ehemaligen Metzgereifiliale ist aktuell noch vorhanden. Öffentliche Parkplätze sind direkt vor dem Geschäft verfügbar. Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss mit 6,5 Zimmern und ca. 140 m<sup>2</sup> ist zuverlässig vermietet. Ergänzt wird die Wohnung durch Kellerräume und einen Bühnenraum, die zusätzlichen Stauraum bieten. Die optimale Lage im Ortskern von Wehingen bietet eine sehr gute Anbindung an sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie eine optimale Infrastruktur und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Fußläufige Kundschaft und eine erhöhte Aufmerksamkeit durch die direkte Lage an der Durchfahrtsstraße sind bei dieser Immobilie garantiert. Die flexiblen Räumlichkeiten bieten zahlreiche Möglichkeiten für alternative Nutzungen wie beispielsweise Einzelhandel, Praxisräume, Kosmetik, Büroräume oder andere gewerbliche Vorhaben. Die zentrale Lage und die gut ausgestatteten Einrichtungen machen dieses Objekt zu einer attraktiven Option für Unternehmer und Investoren, die nach einem vielseitigen Standort auf dem Heuberg suchen. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

**CODICE OGGETTO: 24296002 - 78564 Wehingen**

## Dettagli dei servizi

- Gewerbeinheit: Ladengeschäft im Erdgeschoss mit ca. 120 m<sup>2</sup>, Kühlraum
- Wohneinheit: 6,5 Zimmerwohnung mit ca. 140 m<sup>2</sup>
- 2 getrennte Heizungen (Ladengeschäft & Wohnbereich)

Sanierungen:

2014 - Zentralheizung - OG

2005 - Zentralheizung - Gewerbe

2002 - teilweise doppelverglaste Fenster

1971 - Aufwendige allgemeine Sanierung

**CODICE OGGETTO: 24296002 - 78564 Wehingen**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24296002 - 78564 Wehingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 180.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODICE OGGETTO: 24296002 - 78564 Wehingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Clemens Kaleitzis

---

Viehmarktplatz 5 Balingen  
E-Mail: [balingen@von-poll.com](mailto:balingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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