

Einfamilienhaus zu verkaufen



Vielseitiges
Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung in
ruhiger Wohnlage von
Wehingen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien VS GmbH
Bickenstraße 7
78050 Villingen-Schwenningen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7721 29 69 280



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 – 5
Objektbeschreibung	6 – 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 – 13
Grundrisse & Immobiliendatenblatt	14 – 15
Was wir Ihnen bieten	16 – 17
Über uns / AGB's	18 – 20



HIGHLIGHTS



Attraktives Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung – flexibel nutzbar für Familien oder Mehrgenerationenwohnen



Großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereiche mit durchdachter Raumaufteilung über mehrere Ebenen



Ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlicher Wohnfläche und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Weitläufiges Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten und traumhafter Aussicht – ein Ort zum Wohlfühlen und Entspannen



Zwei komfortable PKW-Garagen mit elektrischer Torsteuerung direkt am Haus



Hohes Potenzial zur individuellen Gestaltung – ideal für Käufer, die ihren eigenen Wohntraum verwirklichen möchten



Ruhige, familienfreundliche Wohnlage in Wehingen mit hoher Lebensqualität



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Attraktives **Einfamilienhaus** in Massivbauweise aus dem **Baujahr 1967** mit einer Grundstücksfläche von gesamt **ca. 700 m²**



Großzügige Gesamtwohnfläche von ca. **160 m²**, verteilt auf **drei Wohnebenen** inklusive des ausgebauten **Dachgeschosses** sowie zusätzlichem Kellerbereich



Moderater **Instandhaltungsstau** mit zusätzlichem **Entwicklungspotenzial**



Komfortables Parken direkt am Haus – eine **großzügige** sowie eine **kleinere PKW-Garage**, beide mit **elektrischer Torsteuerung**



Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung und Radiatoren in allen Räumen



Kaufpreis: 494.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Vielseitiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Wohnlage von Wehingen zu verkaufen!

In ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Wehingen präsentiert sich dieses vielseitig nutzbare Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung als echtes Raumwunder. Die Immobilie vereint Großzügigkeit, Flexibilität und eine attraktive Lage – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder für Käufer, die Wohnen und Vermieten geschickt verbinden möchten.

Die Wohnflächen erstrecken sich über mehrere Ebenen und überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle, freundliche Räume. Die separate Einliegerwohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Badezimmer eignet sich perfekt für Angehörige, Gäste oder zur Vermietung.

Das Erdgeschoss bietet ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon und herrlicher Aussicht, ein Schlafzimmer, Küche und Badezimmer. Ein Kachelofen sorgt zusätzlich für eine behagliche Wohnatmosphäre. Das ausgebautе Dachgeschoss umfasst zwei weitere Schlafzimmer und ein Badezimmer – ideal als privater Rückzugsbereich oder separater Schlafbereich.

Der Kellerbereich bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der Raum unter der größeren PKW-Garage, der bisher als Werkstatt mit Werkbank und Werkzeugen genutzt wurde. Hier wurden auch alle Gartengeräte gelagert. Unter der Garage befinden sich vier Ölfässer à 1500 l – getrennt vom Wohnhaus, sodass keine Geruchsbelästigung oder Einschränkung im Wohnbereich entsteht. Der Raum kann weiterhin als Hobbyraum oder Werkstatt genutzt werden.

Das großzügige Grundstück mit Garten bildet das Herzstück des Anwesens und bietet viel Platz sowie eine schöne Aussicht. Eine Gartenlaube, die bereits als kleiner Partyraum für Familienfeste genutzt wurde, rundet den Außenbereich ab. Weitere Lagermöglichkeiten für Kaminholz sind rund ums Haus vorhanden.

Die Wohnlage überzeugt durch Ruhe, Familienfreundlichkeit und eine angenehme Nachbarschaft. Wehingen bietet eine gute Grundversorgung, kurze Wege in die umliegenden Gemeinden sowie eine hohe Lebensqualität auf der Schwäbischen Alb. Mit der neu erbauten Schlossberghalle verfügt die Gemeinde zudem über ein kulturelles Zentrum, in dem regelmäßig vielfältige Veranstaltungen stattfinden.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Unser Fazit: Diese Immobilie bietet großzügigen Wohnraum, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein attraktives Grundstück in ruhiger Lage. Ob als klassisches Familienhaus, Mehrgenerationenlösung oder Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – dieses Haus überzeugt durch sein Potenzial und seine vielseitigen Perspektiven. Ein Zuhause mit Charakter, Raum und Weitblick, das langfristig begeistert.

LAGE

BESCHREIBUNG

Wehingen – Lebenswerte Gemeinde auf der Schwäbischen Alb

Wehingen ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Tuttlingen und liegt landschaftlich reizvoll auf der Schwäbischen Alb. Mit rund 3.500 Einwohnern bietet der Ort eine ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre kombiniert mit einer guten Grundversorgung. Vor Ort stehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien sowie verschiedene Restaurants zur Verfügung. Kindergärten und eine Grundschule sind direkt im Ort vorhanden, weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden und sind gut erreichbar. Die medizinische Grundversorgung ist gesichert, weiterführende ärztliche Betreuung sowie Kliniken befinden sich im nahen Umfeld. Wehingen ist sowohl mit dem PKW als auch über den öffentlichen Nahverkehr gut angebunden und bietet durch die Nähe zu Natur und Freizeitmöglichkeiten einen hohen Erholungswert.





Visualisierte Beispielmöblierung: Die Darstellung dient der Veranschaulichung



Visualisierte Beispielmöblierung: Die Darstellung dient der Veranschaulichung



Visualisierte Beispielmöblierung: Die Darstellung dient der Veranschaulichung







Visualisierte Beispielmöblierung: Die Darstellung dient der Veranschaulichung







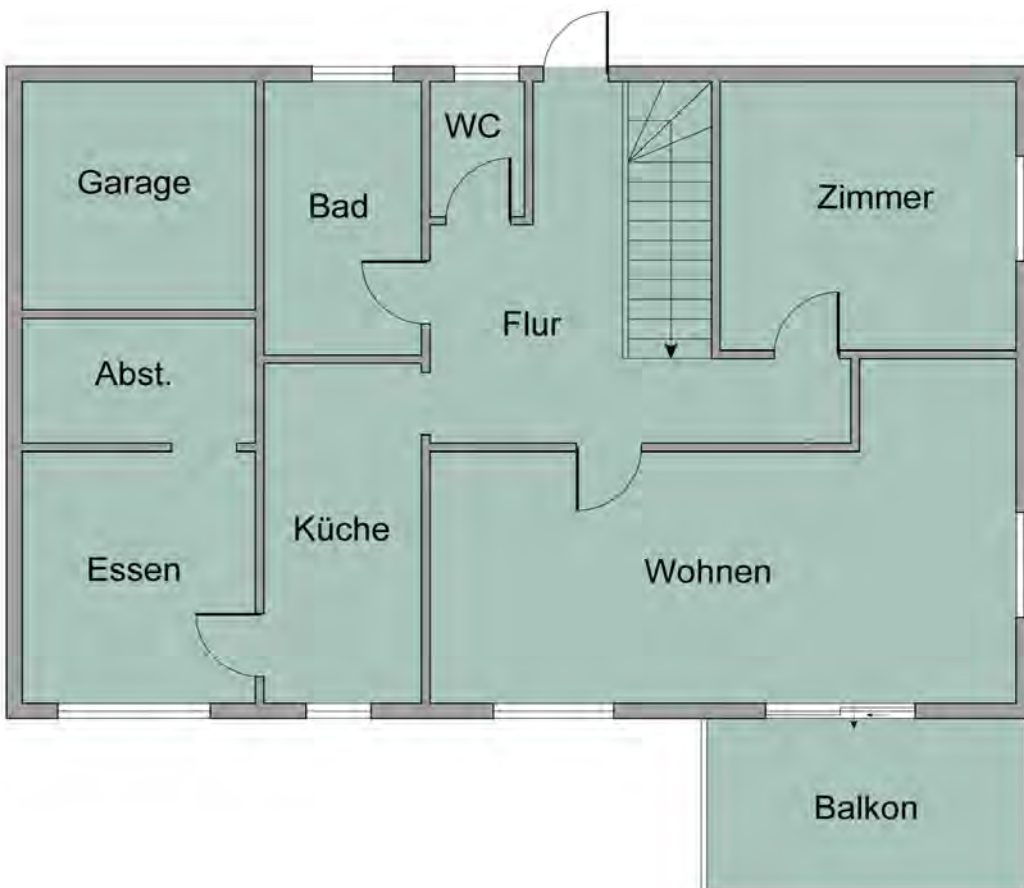


GRUNDRISS

UG



EG



* Grundriss nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

Immobilienblatt

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbauweise
Fenster	2-fach verglaste Kunststofffenster
Rollläden	Aufputzrollläden
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
Heizart	Radiatoren in den Räumen
Generelles	
Baujahr	ca. 1967
Anzahl PKW-Garagen	1x großzügige PKW-Garage sowie 1x kleinere PKW-Garage
Anzahl Zimmer	7 Zimmer, 3 Badezimmer, 2 Küchen
Wohnfläche	ca. 160 m² Wohnfläche
Besonderheiten	Besonders ruhige und familienfreundliche Lage in Wehingen mit gepflegtem Gartenbereich



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

WAS WIR IHNEN BIETEN



Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus. Auch hier gilt unser Motto:

SPÜRBAR ANDERS



Professionelle Immobilien Bewertung

Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.



Facility Management Beratung

Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



Finanzierungsvermittlung

Wir ersparen Ihnen den hohen Aufwand und bereiten alle notwendigen Unterlagen auf, um eine **Finanzierung** durch eine ausgewählte Bank zu erhalten. Gerne empfehlen wir Sie an unsere Finanzierungspartner weiter.



Technische Due Dilligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungszustaus von Immobilien inkl. einer Risikobewertung für die nächsten 10 Jahre ist v.a. beim Ankauf von Bestandsobjekten sinnvoll. **Unsere ausführlichen Analysen und Berichte helfen bei Ihrer Entscheidungsfindung.**



Verwaltung von Immobilien

Die Verwaltung von gewerblichen Immobilien oder ganzen Liegenschaftskomplexen erfordert die Kompetenz in einer Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und bautechnischen Themen. **Gerne stehen wir Ihnen hierbei als kompetenter Partner zur Verfügung.**



Bauherrenberatung

Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr **Neu- oder Umbauvorhaben. Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

UNSER TEAM

PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



MICHAEL SCHLATTER

GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



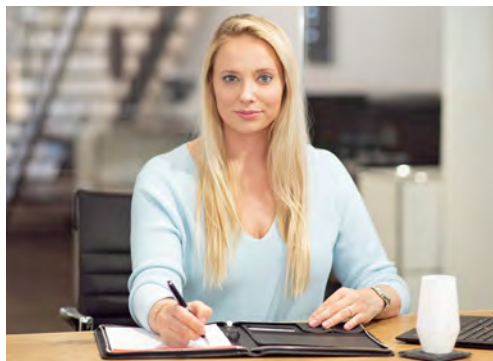
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



MELINA HALLER

VERKAUF & VERMIETUNG



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



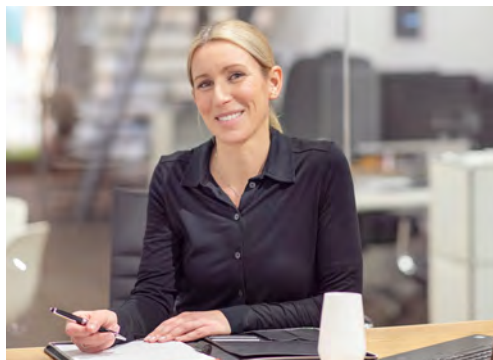
BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

VERKAUF & VERMIETUNG



MELANIE WIDMER

VERKAUF & VERMIETUNG



DOMINIK KÖNIG

VERKAUF & VERMIETUNG



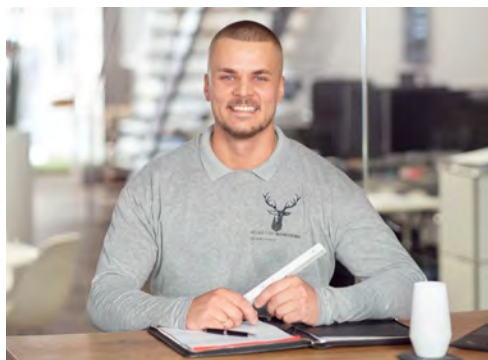
NICLAS FURGER

DUALER STUDENT CRES



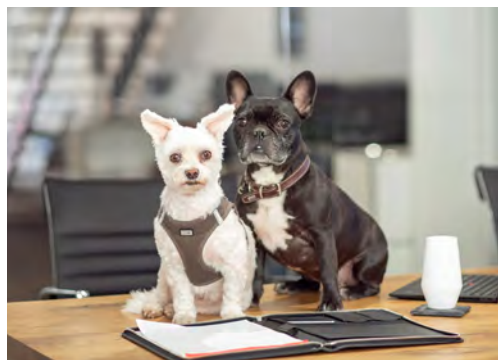
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



RUBI & BELLA

SICHERHEITSDIENST

“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Maklerprovision

Wir versichern Ihnen, dass wir Ihre Daten nur für den internen Bedarf nutzen und nicht an Dritte weitergeben. Die Vormerkung und Zusendung von Angeboten sowie Besichtigungstermine und Auskünfte erfolgen unverbindlich und kostenlos. Bei erfolgreicher Tätigkeit der Schlatter Immobilien GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis. Der Interessent erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben gespeichert werden und ein erfolgsabhängiger Vermittlervertrag, durch Zugang zum Exposé und nach Ablauf der Widerrufsfrist, entsteht. Die Provision ist nach notarieller Beurkundung verdient und fällig innerhalb 7 Tagen.

2. Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. ab dem Tag der Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien GmbH, Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut E-Mail: info@schlatter-immobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

3. Schlussbestimmung

Schlatter Immobilien GmbH Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Vertragspartner haben die unwirksame Klausel durch eine wirtschaftlich gleichwertige und wirksame Bestimmung zu ersetzen.

4. Haftungsausschluss

Alle Untersuchungen werden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Das Exposé basiert ausschließlich auf Informationen und Daten, die im Rahmen der beauftragten Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden sowie auf dem spezifischen Gebäude- und Grundstückszustand, wie er augenscheinlich zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsobjekt angetroffen wird. Wenn mündliche Informationen von Seiten des Auftraggebers oder der die Begehung begleitenden Personen vor Ort einfließen, so muss der Exposéverfasser bei entsprechender Plausibilität in gutem Glauben davon ausgehen, dass diese Aussagen der Wahrheit entsprechen. Die Außen- und stichprobenartigen Innenbegehungen zur Einschätzung des baulichen Zustandes erfolgen anhand der Checklisten-basierten Methodik der Schlatter Immobilien GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien GmbH kann nicht ausschließen, dass über die in den Exposé aufgeführten Gebäudemängel hinaus weitere Mängel in nicht zugänglichen oder aufgrund von anderen Restriktionen nicht zu besichtigenden Gebäudebereichen bestehen. Für die Richtigkeit der Angaben der vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen übernehmen wir keinerlei Gewähr. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

Warum Sie sich für uns entscheiden sollten?

Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.



WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME



Büro Waldshut Kaiserstraße 60 in 79761 Waldshut
Büro Villingen Bickenstraße 7 in 78050 Villingen



Büro Waldshut +49 (0) 7751 929 90 50
Büro Villingen +49 (0) 7721 29 69 280



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

