

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Wellendingen/Wilflingen

### Zweifamilienhaus in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-398015

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **355.000 €**

78669 Wellendingen/Wilflingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	876,00 m²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	190,00 m²	Stellplätze	3
Nutzfläche	106,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PREIS GESENKT! Renoviertes Zweifamilienhaus sucht neuen Besitzer

Dieses 1930 erbaute Zweifamilienhaus verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Komfort. Ein massiver Anbau von 1967 und eine umfassende Modernisierung 2011 sorgen für ein gepflegtes Zuhause: Strom- und Wasserleitungen erneuert, Erdgeschoss modernisiert, neue Fenster mit Rollläden.

Heizungsanlage und Heizkörper aus 2005,

Fassade frisch gestrichen 2016, Drainage und Pflaster 2016 modernisiert, Treppenhaus 2020 erneuert.

Highlights:

- Zwei abgeschlossene Wohnungen auf 2 Etagen – ideal für Familien, Generationen oder Wohnen & Vermieten
- Untergeschoss mit großem Hobbyraum, zusätzlichem Bad und Sauna – private Wohlfühloase
- Flexible Raumaufteilung, modernisierte Ausstattung, komfortables Wohnen

Extra: Teppich im 1. OG kann einfach gegen Laminat oder Vinyl ersetzt werden. Dieser ist nicht verklebt.

Dieses Haus bietet großzügigen Wohnraum, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und modernen Komfort – perfekt für alle, die ein Zuhause mit Charakter suchen.

Du sparst 12.670 € Maklerprovision bei diesem Angebot

(Keine Maklerprovision)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Hinweis: Angaben erfolgen nach bestem Wissen; Irrtümer, Änderungen oder Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## Lage

Wellendingen mit Ortsteil Wilflingen liegt nur wenige Minuten von Rottweil entfernt und zählt zu den wachsenden Gemeinden im Kreis. Geprägt vom Lemberg – dem höchsten Berg der Schwäbischen Alb (1.015 m) – bietet die Umgebung Natur, Aussicht und Freizeitmöglichkeiten.

Dank guter Anbindung über die B14 und A81 erreichen Sie Stuttgart oder den Bodensee schnell.

Einkaufsmöglichkeiten, Vereine und Bildungsangebote finden Sie direkt vor Ort oder in Rottweil. Auch Tübingen, Villingen-Schwenningen, Balingen und Spaichingen sind gut erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Balkon



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Schlafzimmer 1.OG



# Exposé - Galerie



Küche 1.OG



Sauna UG

# Exposé - Galerie



Hobbyraum UG



Bad UG

# Exposé - Grundrisse

