

Wimsheim

# Eine Doppelhaushälfte oder beide - Zwei Haushälften, viele Möglichkeiten

Número de propiedad: 25048011



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

PRECIO DE COMPRA: 425.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 169,49 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 440 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25048011 - 71299 Wimsheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25048011 - 71299 Wimsheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25048011
Superficie habitable	ca. 169,49 m <sup>2</sup>
Habitaciones	8
Baños	2
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	425.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25048011 - 71299 Wimsheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	199.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.06.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1965

Número de propiedad: 25048011 - 71299 Wimsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048011 - 71299 Wimsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048011 - 71299 Wimsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048011 - 71299 Wimsheim

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

VP 07231 - 28 120 0 VP

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07231 - 28 120 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 25048011 - 71299 Wimsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048011 - 71299 Wimsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048011 - 71299 Wimsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048011 - 71299 Wimsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048011 - 71299 Wimsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048011 - 71299 Wimsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048011 - 71299 Wimsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048011 - 71299 Wimsheim

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus, das auch als Einfamilienhaus genutzt und 1965 erbaut wurde. Es befindet sich auf einem ca. 440 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Liegenschaft weist eine Wohnfläche von ca. 169 m<sup>2</sup> auf und verteilt sich auf insgesamt 8 Zimmer. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Käufern die Möglichkeit bietet, es nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.

Das Gebäude zeichnet sich durch seine solide Bauweise aus den späten 60er Jahren aus und bietet ausreichend Platz für eine größere Familie oder die Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Die Raumaufteilung des Hauses ist funktional gestaltet. Im Erdgeschoss, das direkt über das Treppenhaus zu erreichen ist, befinden sich mehrere Zimmer, die als Wohn- oder Schlafräume genutzt werden können. Ebenfalls auf dieser Ebene sind eine Küche sowie ein Badezimmer.

Das Obergeschoss ist separat über das Treppenhaus zu erreichen und setzt die Großzügigkeit fort. Auch hier bieten drei Zimmer ausreichend Raum für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Ein weiteres Badezimmer und eine Küche runden die Etage ab. Die Heizung besteht aus einer Zentralheizung, die für das ganze Haus ausgelegt ist, aber nur im EG genutzt wird. Die oberen Stockwerke werden derzeit durch eine Nachtspeicherheizung beheizt. Das Dach wurde 2002 komplett erneuert.

Sie können die Doppelhaushälften einzeln erwerben, oder beide zusammen. Verkauft wird hier die rechte Seite, die linke Hälfte steht ebenfalls zum Verkauf. Damit haben Sie die Möglichkeit ein Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verwirklichen.

Diese Haushälfte wird mit dem kompletten Garten über beide Doppelhaushälften angeboten. Dies kann nach Absprache evtl. auch noch geändert werden.

Die Nähe zu städtischer Infrastruktur, wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsanbindungen, ist ein weiterer Vorteil dieses Objekts.

Haben wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen das Objekt näher vorstellen zu dürfen! Anfragen können nur mit vollständig ausgefülltem Kontaktfeld (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet werden. Die Grundrisse erhalten Sie mit dem Exposé.

Número de propiedad: 25048011 - 71299 Wimsheim

## Detalles de los servicios

Das Nachbarhaus ist ebenfalls zu erwerben (andere Doppelhaushälfte)

Abwasser wird über andere Doppelhaushälfte in den Kanal geleitet

Strom 3adrig

Dach 2002 komplett erneuert

Gasheizung 2009, ausgelegt für komplettes Gebäude, Heizkörper nur EG

OG und DG Nachtspeicheröfen

Fenster EG und OG Giebel 2001 erneuert

Glasfaseranschluss liegt im Haus

Número de propiedad: 25048011 - 71299 Wimsheim

## Todo sobre la ubicación

Wimsheim ist eine Gemeinde im Enzkreis und liegt zwischen Stuttgart und Karlsruhe. Sie ist sehr gut erreichbar über die A 8 Stuttgart-Karlsruhe, Anschlussstellen Heimsheim und Pforzheim-Süd (Wurmberg), beide jeweils nur ca. 5 km entfernt. Zu den Nachbargemeinden gehören Wurmberg, Mönshheim, Frielzheim und Tiefenbronn. Pforzheim ist ca. 12 km entfernt.

Wimsheim hat eine sehr gute Infrastruktur, ein reges Vereinsleben, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie einen Kindergarten und eine Grundschule mit Ganztagesbetreuung. Weiterführende Schulen sind problemlos mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowohl nach Pforzheim als auch Richtung Rutesheim/Leonberg zu erreichen. Auch in den Nachbarorten gibt es viele Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Der Stuttgarter Golfclub Solitude (2km) und ein Freibad (2km) sind in nächster Nähe, ebenfalls namhafte Firmen wie Porsche und Bosch.

Número de propiedad: 25048011 - 71299 Wimsheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 199.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
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.

Número de propiedad: 25048011 - 71299 Wimsheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

E-Mail: [pforzheim@von-poll.com](mailto:pforzheim@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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