

Wiernsheim

Seniorenwohnung inkl. Küche - Betreutes Wohnen in Wiernsheim

???????? ??: 25048013



www.von-poll.com

???? ??: 290.000 EUR • ??: ca. 59,66 m² • ??: 2

??????? ?????????: 25048013 - 75446 Wiernsheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25048013 - 75446 Wiernsheim

?? ??? ??????

??????? ?????????	25048013	????? ???????	290.000 EUR
???????????	ca. 59,66 m ²	???????????	???????
?????????	2	???????????	Käuferprovision
???????????	1		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????			MwSt.) des
???????????	1		beurkundeten
????? ????????????	2025	?????????	Kaufpreises
?????? ????????????	1 x ????????	?????????	???????
	?????????, 25000	???????????	?????????????????
	EUR (???????)	???????	?????????

???????? ??????????: 25048013 - 75446 Wiernsheim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	????????? ???	????????? ??????? ????????????	58.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.02.2035	????????????? ???????????????? ????????????	B
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	2025

???????? ?????: 25048013 - 75446 Wiernsheim

?? ???????



???????? ?????????: 25048013 - 75446 Wiernsheim

?? ?????????



???????? ?????????: 25048013 - 75446 Wiernsheim

?? ?????????



???????? ??: 25048013 - 75446 Wiernsheim

?? ???????



??????? ???????? : 25048013 - 75446 Wiernsheim

?? ????????



???????? ?????: 25048013 - 75446 Wiernsheim

?? ???????



???????? ?????????: 25048013 - 75446 Wiernsheim

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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/pforzheim

???????? ?????: 25048013 - 75446 Wiernsheim

?? ???????



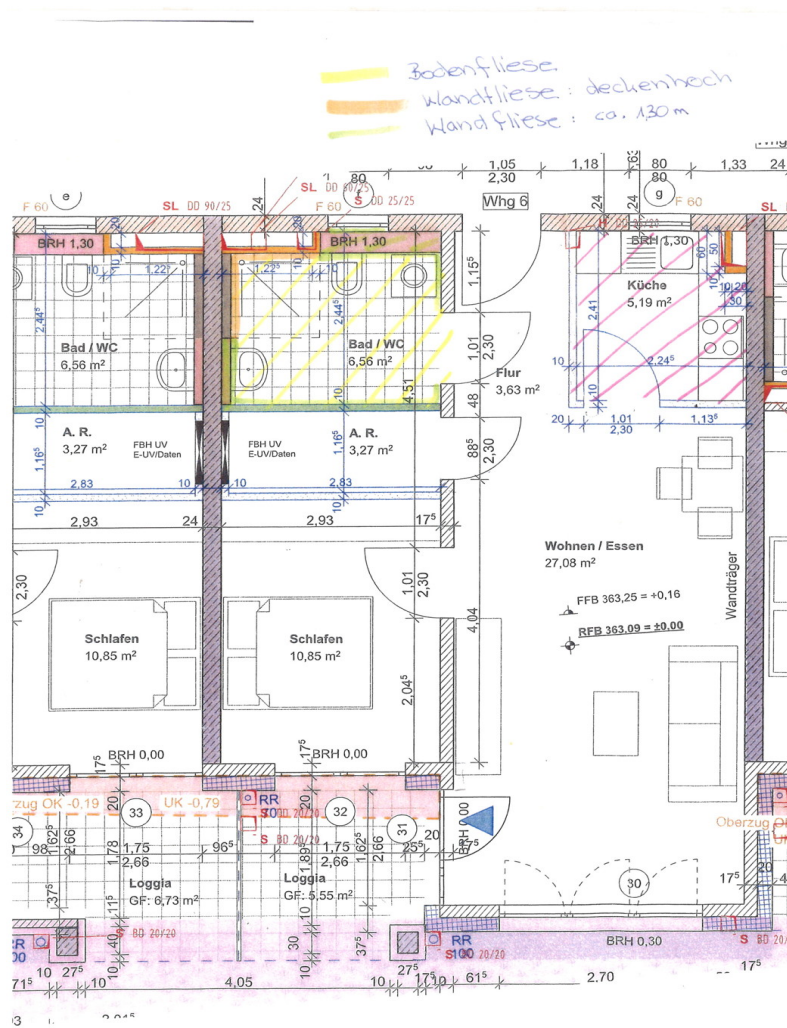
??????? ?????????: 25048013 - 75446 Wiernsheim

?? ????????



???????? ?????: 25048013 - 75446 Wiernsheim

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25048013 - 75446 Wiernsheim

??? ?????? ???????????

Das betreute Wohnen bietet eine Möglichkeit, auch mit fortschreitendem Alter sowie bei einer eventuell später einsetzenden Pflegebedürftigkeit ein bestimmtes Maß an Selbstständigkeit und Normalität im Alltag beizubehalten. Senioren ab 60 Jahren, oder Menschen mit mindestens 50 % GdB schwerbehindert, profitieren bei dieser Wohnform von einem passenden Wohnumfeld mit auswählbaren Dienstleistungen und Gemeinschaftsaktivitäten.

Das Konzept des betreuten Wohnens stützt sich dabei auf den Grundsatz: „So viel Selbstständigkeit wie möglich, so viel Hilfe wie nötig“. Ein besonderer Schwerpunkt liegt darin, die Eigenständigkeit aller betreut Wohnenden zu erhalten und ihre sozialen Kontakte zu stärken. Weitere Dienstleistungen sind bei Bedarf jederzeit optional hinzubuchbar. Die Betreuung der Anlage erfolgt durch die Diakonie- und Sozialstation Heckengäu e. V.

Die zentral gelegene 2 Zimmer Seniorenwohnung liegt im Erdgeschoss einer neuen Wohnanlage im Ortskern von Wiernsheim. Das gesamte Gebäude ist barrierefrei gebaut und sehr hochwertig ausgestattet. Die Wohnung ist durch große, bodentiefe Fenster lichtdurchflutet. Das Wohnzimmer hat direkten Terrassenzugang, die nach Süden ausgerichtet ist. Die abgeschlossene Einbauküche wurde neu noch eingebaut und ist im Preis enthalten. Ein komfortables Schlafzimmer und ein Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Handtuchwärmer sowie ein Abstellraum vervollständigen diese top ausgestattete Wohnung. Ein Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz, beides mit dem Aufzug zu erreichen, sind ebenfalls vorhanden. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig.

Das Hausgeld für die Wohnung beträgt 300 Euro (inkl. 51,25 Rücklage) und für die Tiefgarage 21 Euro (inkl. 5 Euro Rücklage).

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Konzept überzeugen. Anfragen können nur mit vollständig ausgefülltem Kontaktfeld (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet werden.

??????? ?????????: 25048013 - 75446 Wiernsheim

???????????????? ???? ?????????

Moderne Wohnanlage mit 20 Einheiten
Erstbezug
Barrierefrei
neue Einbauküche
einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung
hochwertige Parkett und Fliesenböden
3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster, mit elektr. Rollläden
zusätzlicher Handtuchheizkörper im Badezimmer
Videosprechanlage
Südterrasse
Aufzug
KfW Effizienzhaus 55

??????? ?????????: 25048013 - 75446 Wiernsheim

??? ??? ??? ???????????

Wiernsheim, mit den Ortsteilen Wiernsheim, Iptingen, Serres und Pinache ist eine Gemeinde im Enzkreis und liegt zwischen Stuttgart und Karlsruhe. Sie ist sehr gut erreichbar über die A 8 Stuttgart-Karlsruhe, Anschlussstellen Heimsheim (7 km) und Pforzheim-Süd/Wurmberg (6 km). Zu den Nachbargemeinden gehören Wurmberg, Mönsheim, Niefern-Öschelbronn und Mühlacker. Pforzheim ist ca. 12 km entfernt.

Wiernsheim hat eine sehr gute Infrastruktur, ein reges Vereinsleben, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten und einer Gemeinschaftsschule mit Ganztagesbetreuung. Auch der öffentliche Verkehr ist gut ausgebaut und der Bus in nur 1 Minute zu erreichen. Auch in den Nachbarorten gibt es viele Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Der Stuttgarter Golfclub Solitude und ein Freibad (jeweils ca. 5 km) sind in nächster Nähe, sowie namhafte Firmen wie Porsche und Bosch.

??????? ?????????: 25048013 - 75446 Wiernsheim

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 58.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25048013 - 75446 Wiernsheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Caroline Ammon

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

E-Mail: pforzheim@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com