

Empfingen / Wiesenstetten

Exklusives Wohnen auf 2 Ebenen

Property ID: 26200010



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m² • ROOMS: 6

Property ID: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

At a glance

Property ID	26200010
Living Space	ca. 180 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	01.01.2027
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1994
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	299.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 46 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	115.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	04.05.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

The property



Property ID: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

The property



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

The property



Property ID: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

The property



Property ID: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

The property



Property ID: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

The property



Property ID: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

The property



Property ID: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

The property



Property ID: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

The property



Property ID: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

The property



Property ID: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

The property



Property ID: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

The property



Property ID: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

A first impression

Zum Verkauf steht ein Ensemble bestehend aus einer wunderschönen Wohnung im Obergeschoss, einer dazugehörenden Einliegerwohnung im Erdgeschoss, Garage, Stellplatz und Gartenanteil.

Die Haupt-Wohnung im 1. OG beeindruckt mit einem sehr großzügigen Wohn- und Essbereich, der zum gemeinsamen Entspannen und Genießen einlädt. Die offene Küche ist neuwertig und hochwertig ausgestattet, was Kochen zu einem Vergnügen macht. Ein Highlight ist der überdachte Balkon mit Süd-/West-Ausrichtung, auf dem man die Sonne und den Blick ins Grüne genießen kann.

Die Wohnung verfügt zudem über Einbauschränke im Flur und in den Schlafzimmern, ein komplett ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC sowie ein separates Gäste-WC. Isolierverglaste Sprossenfenster sorgen für eine optimale Lichtdurchflutung, während Vinylparkett ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Ein Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für gemütliche Wärme an kalten Tagen.

Im Untergeschoss der Immobilie befinden sich weitere Wohn- bzw. Gewerberäume mit rund 53 m² Wohnfläche. Ein eigener Zugang auf Straßenniveau bietet Flexibilität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Räume sind hell und freundlich gestaltet, mit großzügigen Fenstern und Fliesenböden. Die Einbauküche inklusive Geräten lädt zum Kochen und Verweilen ein, während das komplett ausgestattete Badezimmer mit großer bodengleicher Dusche und Doppelwaschbecken keine Wünsche offen lässt. Zudem verfügen diese Räumlichkeiten im Erdgeschoss über einen Kaminofen mit Wassertasche für die Fußbodenheizung und einen Durchlauferhitzer.

Zum Ensemble gehört zusätzlich eine Garage mit elektrischem Torantrieb und großem Abstellraum im Dachraum sowie ein weiterer Stellplatz. Abseits der Straße bietet ein Gartenanteil mit Gewächshaus zusätzlichen Komfort und Möglichkeiten für Hobbygärtner.

Die Immobilie wurde 1994 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die hochwertige Ausstattung, die optimale Ausrichtung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot für anspruchsvolle Interessenten.

Property ID: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Details of amenities

Haupt-Wohnung im 1. OG:

- ca. 127m² Wohnfläche
- sehr großzügiger Wohn- und Essbereich
- große, offene Küche, (Neuwert ca. € 30.000,-)
- Einbauschränke im Flur und Schlafzimmern
- komplett ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC
- separates Gäste-WC
- überdachter Balkon mit Süd-/West- Ausrichtung
- isolierverglaste Sprossenfenster (innen liegend)
- Vinylparkett
- Kaminofen im Wohnzimmer (stillgelegt, kann aktiviert werden)
- Heizkörper

Wohn- bzw. Gewerberäume im UG:

- ca. 53m² Wohnfläche mit Tageslicht
- Eigener Zugang auf Straßenniveau
- interner Zugang über das Treppenhaus
- Fliesen
- Fußbodenheizung
- Einbauküche inkl. Geräte
- komplett ausgestattetes Badezimmer mit großer bodengleicher Dusche, Doppelwaschbecken und WC
- großer, heller Raum mit vielen Nutzungsmöglichkeiten
- Kaminofen mit Wassertasche für die Fußbodenheizung
- Garage mit elektr. Torantrieb
- großer Abstellraum im Dachraum der Garage
- ein weiterer Stellplatz
- großer Gartenanteil mit Gewächshaus
- Bühnenraum im Dachspitz

Property ID: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

All about the location

Empfingen liegt auf einer Hochebene des Neckartals zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb verkehrsgünstig an der BAB Stuttgart - Westlicher Bodensee (A 81) mit eigener Anschlussstelle.

Empfingen ist eine attraktive Wohngemeinde mit ausgeprägter Infrastruktur. Ca. 15 Hektar erschlossene Gewerbeflächen stehen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben direkt an der Autobahn zur Verfügung. Im ehemaligen Kasernengelände soll ein Gewerbegebiet "besonderer Art" mit viel Grün entstehen. Die Schaffung von Arbeitsplätzen ist ein primäres Ziel der Gemeindepolitik.

Bis 1971 gehörte Wiesenstetten mit Dommelsberg zum Landkreis Horb. Wie Empfingen war auch Wiesenstetten von 1945 bis 1952 Bestandteil des Nachkriegslandes Württemberg-Hohenzollern. 1971 erfolgte die Eingemeindung nach Empfingen, so dass Wiesenstetten und Dommelsberg für kurze Zeit im Landkreis Hechingen lagen, ehe die Gemeinde Empfingen 1973 Bestandteil des Landkreises Freudenstadt wurde.

Property ID: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Other information

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Property ID: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Eckhard Schäffner

Lindenstraße 2, 72160 Horb am Neckar

Tel.: +49 7451 – 62 36 34 0

E-Mail: horb@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com