

Wiernsheim

# Senior apartment including kitchen - Assisted living in Wiernsheim

Property ID: 25048013



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

**PURCHASE PRICE: 290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 59,66 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25048013 - 75446 Wiernsheim

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

Property ID: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## At a glance

Property ID	25048013
Living Space	ca. 59,66 m <sup>2</sup>
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2025
Type of parking	1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)

Purchase Price	290.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Fossil CHP	Final Energy Demand	58.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	18.02.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## The property





Property ID: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## The property



Property ID: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## The property





Property ID: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## The property





Property ID: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## The property



Property ID: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## The property



Property ID: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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



Property ID: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## The property





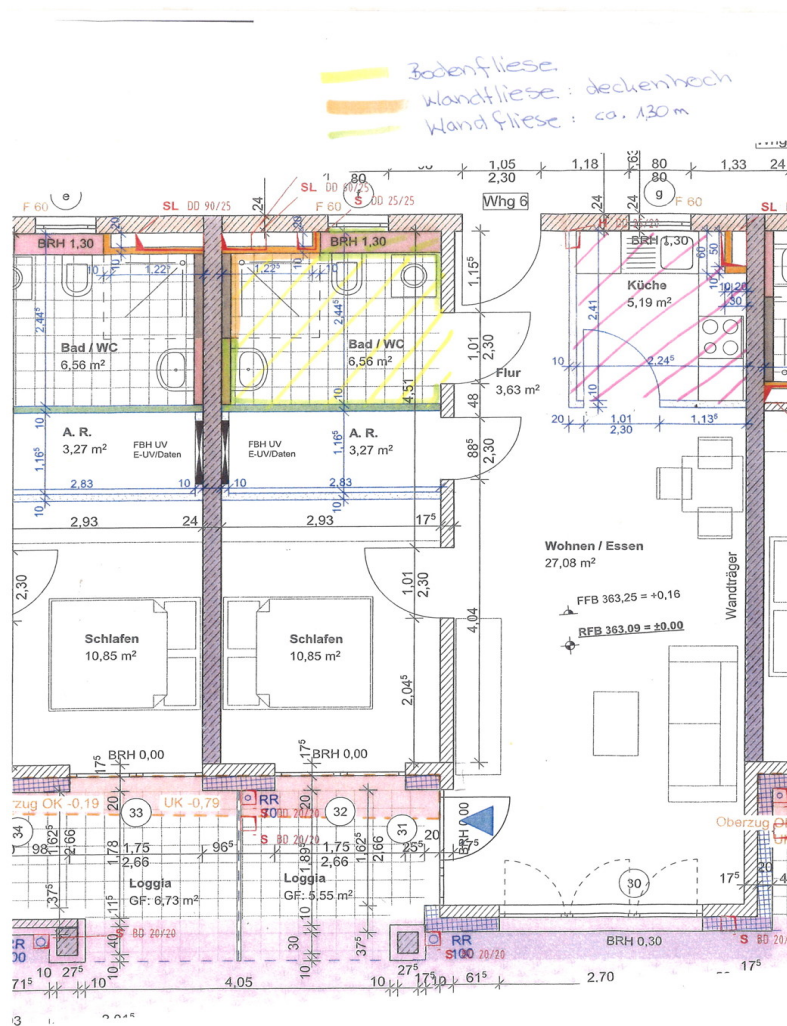
Property ID: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## The property



**Property ID: 25048013 - 75446 Wiernsheim**

## Floor plans



Property ID: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## A first impression

Assisted living offers a way to maintain a certain degree of independence and normalcy in daily life, even as people age and may require care later in life. Seniors aged 60 and over, or those with a disability rating of at least 50%, benefit from this type of housing, which provides a suitable living environment with selectable services and community activities. The concept of assisted living is based on the principle: "As much independence as possible, as much help as necessary." A particular focus is placed on preserving the independence of all residents and strengthening their social connections. Additional services can be added as needed. The facility is managed by the Diakonie- und Sozialstation Heckengäu e. V. (Heckengäu Diaconal and Social Services Association). The centrally located two-room apartment is on the ground floor of a new residential complex in the heart of Wiernsheim. The entire building is barrier-free and features high-quality finishes. The apartment is flooded with natural light thanks to large, floor-to-ceiling windows. The living room has direct access to a south-facing terrace. The fully equipped kitchen was recently installed and is included in the price. A comfortable bedroom and a bathroom with a walk-in shower and towel warmer, as well as a storage room, complete this superbly appointed apartment. A cellar storage room and an underground parking space, both accessible by elevator, are also included. The apartment is available immediately. The monthly service charge for the apartment is €300 (including €51.25 for the reserve fund), and for the underground parking space, it is €21 (including €5 for the reserve fund). Schedule a viewing appointment and see for yourself what this apartment has to offer. Inquiries can only be processed if the contact form (name, address, telephone number, and email address) is fully completed.

Property ID: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## Details of amenities

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



**Property ID: 25048013 - 75446 Wiernsheim**

## All about the location

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, Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten und eine 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.

Property ID: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 58.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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