

Heimsheim

## Reiheneckhaus für die Familie

*Property ID: 25048039*



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

**PURCHASE PRICE: 328.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 237 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25048039 - 71296 Heimsheim

-  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: 25048039 - 71296 Heimsheim

## At a glance

Property ID	25048039	Purchase Price	328.000 EUR
Living Space	ca. 108 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4.5	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1975		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25048039 - 71296 Heimsheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	302.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.12.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 25048039 - 71296 Heimsheim

## The property



Property ID: 25048039 - 71296 Heimsheim

## The property



Property ID: 25048039 - 71296 Heimsheim

## The property



Property ID: 25048039 - 71296 Heimsheim

## The property



Property ID: 25048039 - 71296 Heimsheim

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 25048039 - 71296 Heimsheim

## The property



Property ID: 25048039 - 71296 Heimsheim

## The property



Property ID: 25048039 - 71296 Heimsheim

## The property



Property ID: 25048039 - 71296 Heimsheim

## The property



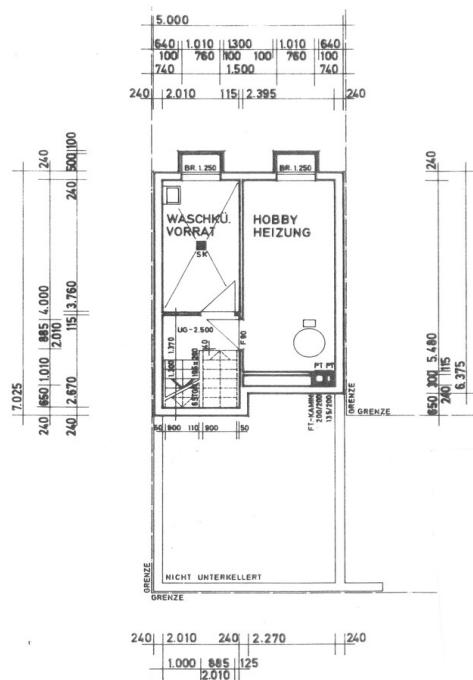
Property ID: 25048039 - 71296 Heimsheim

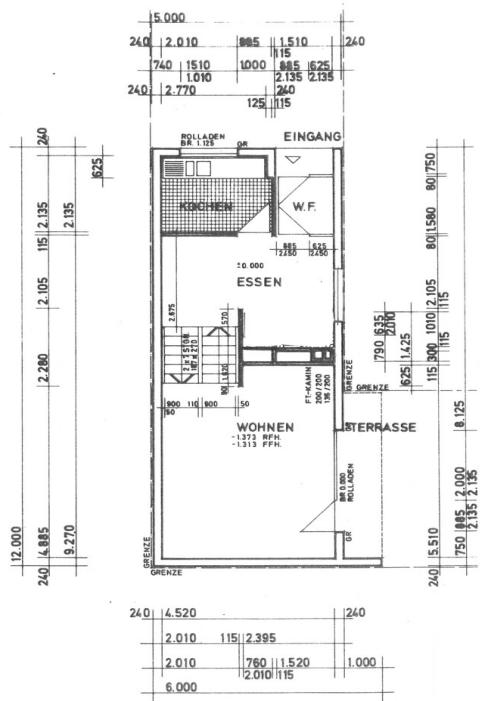
## The property

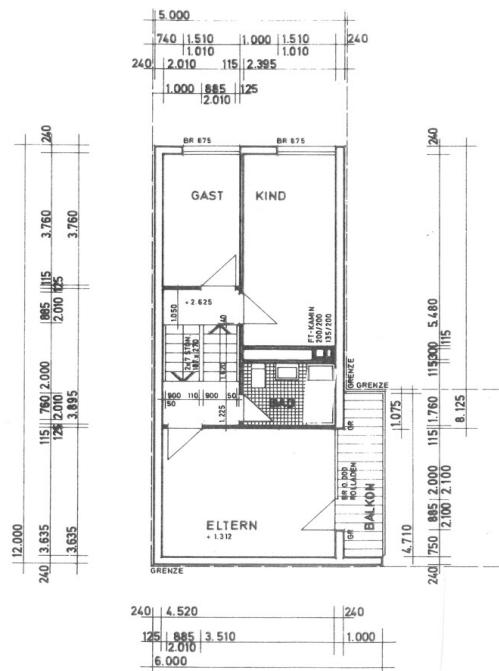


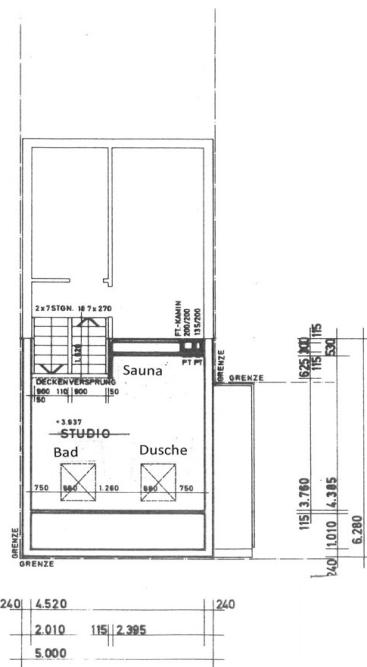
Property ID: 25048039 - 71296 Heimsheim

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25048039 - 71296 Heimsheim

## A first impression

Dieses großzügige Reiheneckhaus bietet eine Wohnfläche von etwa 108?m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 237?m<sup>2</sup> großen Grundstück, inkl. Garage und Stellplatz. Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf insgesamt 4,5 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Die Immobilie eignet sich besonders für Familien oder Paare, die Wert auf genügend Raum und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus Sie über eine Treppe in die verschiedenen Wohnbereiche gelangen. Als besonderes architektonisches Highlight besticht die Immobilie durch das Splitlevel-Design, das den Räumen eine offene und abwechslungsreiche Atmosphäre verleiht und verschiedene Ebenen geschickt miteinander verbindet.

Der helle Essbereich im Erdgeschoss bietet viele Möglichkeiten für die Einrichtung und ist dank großer Fenster lichtdurchflutet. Hier lässt sich der Alltag entspannt gestalten, ob beim gemeinsamen Essen oder geselligen Beisammensein. Die angrenzende Küche ist funktional geschnitten und kann nach eigenen Vorstellungen modernisiert werden. Der tieferliegende Wohnbereich bietet einen praktischen Zugang über die Terrasse in den Garten mit Südausrichtung.

In den Obergeschossen befinden sich drei Schlafzimmer, eines davon mit Aussichtsbalkon, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das Badezimmer ist mit einem WC und zwei Waschtischen ausgestattet und bietet ausreichend Platz für eine individuelle Modernisierung. Im Dachgeschoss wurde das vorhandene Studio als private Wellnessoase ausgebaut. Hier befindet sich eine Sauna und eine große Dusche.

Im Untergeschoss befinden sich noch Keller- und Technikräume. Die Außenbereiche des Hauses bieten Raum für entspannte Stunden im Freien, Gartenpflege oder spielende Kinder. Für Ihre Fahrzeuge stehen neben einer Garage auch ein Stellplatz zur Verfügung – so ist für ausreichend Parkmöglichkeiten gesorgt.

Dank der großzügigen Raumplanung auf allen Ebenen finden Sie hier ein angenehmes Wohnambiente. Die Ausstattung des Hauses eröffnet vielfältige Möglichkeiten, den eigenen Geschmack einzubringen und ein persönliches Wohnkonzept zu verwirklichen.

Das Haus liegt in einer ruhigen und gefragten Wohngegend, die eine angenehme Nachbarschaft sowie eine günstige Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel garantiert. Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus bietet. Anfragen können nur mit vollständig ausgefülltem Kontaktfeld (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet werden.

Property ID: 25048039 - 71296 Heimsheim

## Details of amenities

Fenster teilweise erneuert

Strom 3-adrig

Heizung Viessmann 1983 mit Brenner Weishaupt 2018

6000 l Erdtank

**Property ID: 25048039 - 71296 Heimsheim**

## All about the location

Heimsheim ist eine Stadt im Enzkreis und liegt zwischen Stuttgart und Karlsruhe. Sie ist sehr gut erreichbar über die A 8 Stuttgart-Karlsruhe, Anschlussstelle Heimsheim. Zu den Nachbargemeinden gehören Friolzheim, Rutesheim, Tiefenbronn und Malmsheim. Pforzheim ist ca. 15 km entfernt.

Heimsheim hat eine sehr gute Infrastruktur, ein reges Vereinsleben, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten und eine Grund- und Realschule 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 (6 km) ist in nächster Nähe, ebenfalls namhafte Firmen wie Porsche und Bosch.

Das Objekt liegt in einer ruhigen Nebenstraße in bester Wohnlage von Heimsheim.

Property ID: 25048039 - 71296 Heimsheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 302.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25048039 - 71296 Heimsheim

## 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)