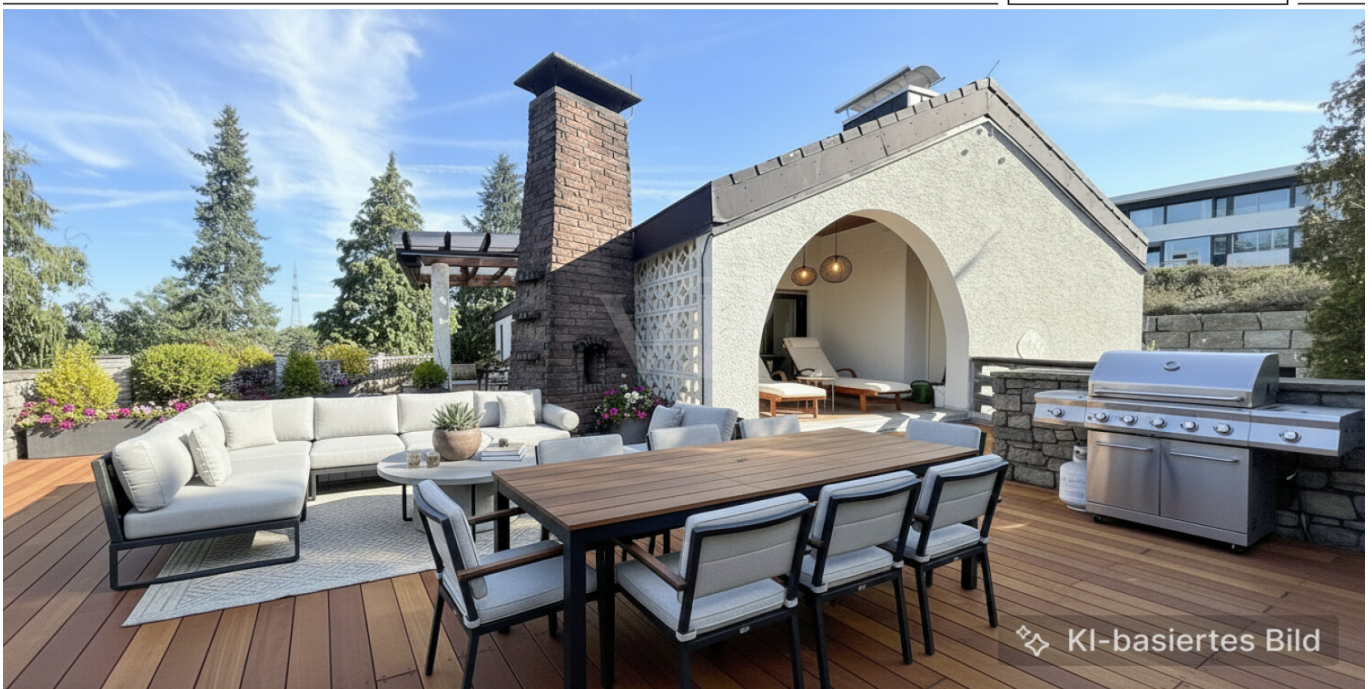


Wiernsheim

# Gran casa unifamiliar en un enorme terreno.

*Número de propiedad: 25048029*



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

**PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.716 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25048029 - 75446 Wiernsheim**

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

Número de propiedad: 25048029 - 75446 Wiernsheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25048029	Precio de compra	499.000 EUR
Superficie habitable	ca. 240 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	6	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1969	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25048029 - 75446 Wiernsheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	359.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	30.08.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1969

Número de propiedad: 25048029 - 75446 Wiernsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048029 - 75446 Wiernsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048029 - 75446 Wiernsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048029 - 75446 Wiernsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048029 - 75446 Wiernsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048029 - 75446 Wiernsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048029 - 75446 Wiernsheim

## La propiedad



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)



Número de propiedad: 25048029 - 75446 Wiernsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048029 - 75446 Wiernsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048029 - 75446 Wiernsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048029 - 75446 Wiernsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048029 - 75446 Wiernsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048029 - 75446 Wiernsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048029 - 75446 Wiernsheim

## La propiedad



**Número de propiedad: 25048029 - 75446 Wiernsheim**

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida en 1969 y en perfecto estado de conservación, combina a la perfección amplitud, tranquilidad y conexión con la naturaleza. Con aproximadamente 240 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una generosa parcela de unos 1716 m<sup>2</sup>, ofrece las condiciones ideales para familias que valoran la comodidad y el espacio para relajarse. La propiedad se encuentra en buen estado de conservación e impresiona por su cuidada distribución, que ofrece múltiples posibilidades: ya sea como vivienda familiar clásica, como espacio de trabajo y de estar, o como una espaciosa residencia multigeneracional. En la planta baja, encontrará una acogedora entrada con vistas a la piscina, así como un comedor contiguo que se integra a la perfección con la cocina abierta. Esta ofrece amplio espacio de trabajo y almacenamiento. En esta planta también se encuentran otra habitación, una ampliación con un amplio despacho, dos aseos y una piscina actualmente en desuso, que ofrece potencial para nuevas ideas de diseño. La planta superior cuenta con un amplio salón con acceso a la soleada terraza, el lugar perfecto para relajarse y disfrutar de las vistas a la vegetación circundante. Las habitaciones adicionales se pueden utilizar como dormitorios, despachos o habitaciones de invitados. Un baño adicional y un aseo independiente garantizan la comodidad del día a día en familia. El sótano ofrece varias bodegas con amplio espacio de almacenamiento o espacio para aficiones. El amplio garaje doble proporciona acceso directo a la casa; también hay plazas de aparcamiento adicionales disponibles. La propiedad de aproximadamente 1.716 m<sup>2</sup> está bien cuidada y ofrece mucho espacio para actividades de ocio, jardinería o relajarse al aire libre. Dos estanques de nenúfares añaden un toque especial y realzan el encanto natural de la propiedad. Los acabados reflejan en gran medida el año de construcción. La mayoría de las ventanas se han sustituido y la espaciosa azotea (no incluida en el cálculo de la superficie habitable) ya ha sido sellada. Esta propiedad es una excelente oportunidad para quienes buscan una casa espaciosa con mucho

espacio rodeada de vegetación, a la vez que valoran una estructura sólida y bien construida. ¿Hemos despertado su interés? Esperamos su consulta. Incluya sus datos de contacto completos (nombre, dirección, número de teléfono y correo electrónico). Los planos se incluyen en el folleto de la propiedad.

**Número de propiedad: 25048029 - 75446 Wiernsheim**

## Todo sobre la ubicación

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, Mönshheim, 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 einer Gemeinschaftsschule mit Ganztagesbetreuung. Weiterführende Schulen sind problemlos mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowohl nach Pforzheim als auch Richtung Mühlacker 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.

Die Immobilie liegt in einer gewachsenen Wohngegend von Serres. Innerhalb kurzer Zeit sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere infrastrukturelle Einrichtungen erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft, die sowohl Familien als auch Berufstätigen ein attraktives Umfeld bietet.

**Número de propiedad: 25048029 - 75446 Wiernsheim**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 359.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25048029 - 75446 Wiernsheim**

## 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)