

Wimsheim

## Una casa adosada o ambas – Dos casas, muchas posibilidades

Número de propiedad: 25048011n



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

PRECIO DE COMPRA: 350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 169,49 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 343 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25048011n - 71299 Wimsheim

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

Número de propiedad: 25048011n - 71299 Wimsheim

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25048011n                                      |
| Superficie habitable | ca. 169,49 m <sup>2</sup>                      |
| Habitaciones         | 8                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1965                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 350.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                             |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada                        |

Número de propiedad: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 04.06.2035          |
| Fuente de energía                   | Eléctrica           |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 199.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1965                   |

Número de propiedad: 25048011n - 71299 Wimsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048011n - 71299 Wimsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048011n - 71299 Wimsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048011n - 71299 Wimsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048011n - 71299 Wimsheim

## 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: 25048011n - 71299 Wimsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048011n - 71299 Wimsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048011n - 71299 Wimsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048011n - 71299 Wimsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048011n - 71299 Wimsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048011n - 71299 Wimsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Una primera impresión

Se vende una casa bifamiliar, que también puede utilizarse como vivienda unifamiliar, construida en 1965. Se ubica en una parcela de aproximadamente 343 m<sup>2</sup>. La propiedad ofrece aproximadamente 169 m<sup>2</sup> de superficie habitable, distribuidos en un total de 8 habitaciones. El estado de la casa permite a los compradores personalizarla según sus preferencias y necesidades. El edificio se caracteriza por su sólida construcción de finales de los años 60 y ofrece amplio espacio para una familia numerosa o como vivienda multigeneracional. La distribución de la casa es funcional. La planta baja, con acceso directo por la escalera, alberga varias estancias que pueden utilizarse como salas de estar o dormitorios. En esta planta también se encuentran una cocina y un baño, ya adaptado para personas mayores con ducha a ras de suelo y WC. La planta superior, con acceso independiente por la escalera, amplía la amplitud. Aquí, tres habitaciones ofrecen espacio suficiente para diversos usos. Otro baño y los accesorios necesarios para una cocina completan esta planta. El sistema de calefacción consiste en una unidad central diseñada para toda la casa, pero que actualmente solo se utiliza en la planta baja. Las plantas superiores se calientan mediante acumuladores nocturnos. El tejado se renovó por completo en 2002. El espacioso jardín con terraza soleada invita a una variedad de actividades de ocio y ofrece amplio espacio para jardinería o zonas de juego. Ya sea para relajarse al aire libre, para fiestas en el jardín o para tener un pequeño huerto, las posibilidades son infinitas. El amplio garaje, con plaza de aparcamiento delante, completa la oferta. Puede adquirir las casas adosadas individualmente o en conjunto. La del lado derecho se vende aquí; la del lado izquierdo también está disponible. Esto le brinda la oportunidad de crear una vivienda multigeneracional o combinar vivienda y trabajo bajo un mismo techo. La proximidad a infraestructuras urbanas, como escuelas, centros comerciales y conexiones de transporte público, es otra ventaja de esta propiedad. ¿Le ha interesado esta propiedad? ¡Esperamos presentarla con más detalle! Las consultas solo se pueden procesar mediante un formulario de contacto completo (nombre, dirección, número de teléfono y correo electrónico). Recibirás los planos junto con el folleto.

Número de propiedad: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Detalles de los servicios

Das Nachbarhaus ist ebenfalls zu erwerben (andere Doppelhaushälfte)

Abwasser wird über andere Doppelhaushälfte in den Kanal geleitet

Strom größtenteils 3adrig

Dach 2002 komplett erneuert

Gasheizung 2009, ausgelegt für komplettes Gebäude, Heizkörper nur EG

OG und DG Nachtspeicheröfen

Fenster EG und OG Giebel 2001 erneuert

Glasfaseranschluss liegt im Haus

Número de propiedad: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Todo sobre la ubicación

Wimsheim ist eine Gemeinde im Enzkreis und liegt zwischen Stuttgart und Karlsruhe. Sie ist sehr gut erreichbar über die A 8 Stuttgart-Karlsruhe, Anschlussstellen Heimsheim und Pforzheim-Süd (Wurmberg), beide jeweils nur ca. 5 km entfernt. Zu den Nachbargemeinden gehören Wurmberg, Mönsheim, Friolzheim und Tiefenbronn. Pforzheim ist ca. 12 km entfernt.

Wimsheim hat eine sehr gute Infrastruktur, ein reges Vereinsleben, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie einen Kindergarten und eine Grundschule 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 (2km) und ein Freibad (2km) sind in nächster Nähe, ebenfalls namhafte Firmen wie Porsche und Bosch.

Número de propiedad: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 199.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número de propiedad: 25048011n - 71299 Wimsheim

## 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)