

Empfingen / Wiesenstetten

Exklusives Wohnen auf 2 Ebenen

CODE DU BIEN: 26200010



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m² • PIÈCES: 6

CODE DU BIEN: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26200010
Surface habitable	ca. 180 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	01.01.2027
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1994
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	299.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 46 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	04.05.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	115.50 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La propriété



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La propriété



CODE DU BIEN: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Eckhard Schäffner

Lindenstraße 2, 72160 Horb am Neckar

Tel.: +49 7451 – 62 36 34 0

E-Mail: horb@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com