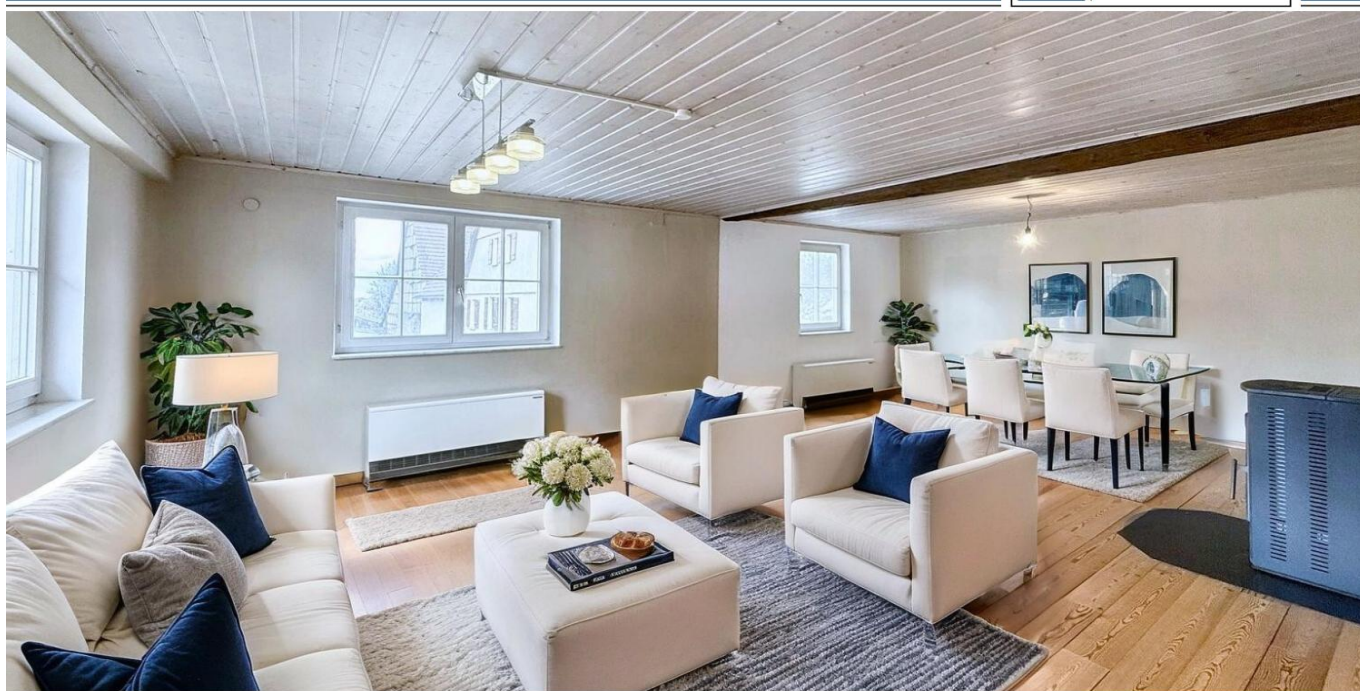


Wiernsheim

# Maison à colombages entièrement rénovée

**CODE DU BIEN: 25048014**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 167,36 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 249 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

- 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: 25048014 - 75446 Wiernsheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25048014
Surface habitable	ca. 167,36 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Salles de bains	2
Année de construction	1850
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	295.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Refait à neuf
Surface de plancher	ca. 69 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	bois
Certification énergétique valable jusqu'au	28.01.2035
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	303.90 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1850

CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La propriété

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)



CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La propriété



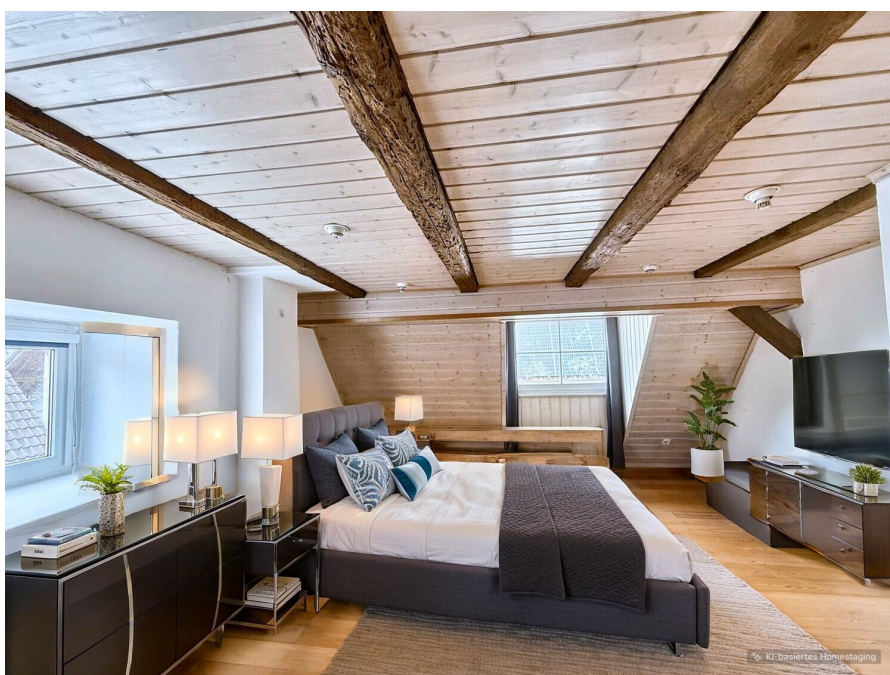
CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim**

## Une première impression

À vendre : maison à colombages, entièrement rénovée en 2001. Construite initialement en 1850 et modernisée en profondeur jusqu'en 2024, cette charmante maison individuelle allie le charme de l'ancien au confort moderne et offre un espace généreux pour toute la famille sur une surface habitable d'environ 167 m². La maison est implantée sur un terrain facile d'entretien d'environ 249 m², sans jardin, mais agrémenté d'une terrasse ensoleillée de 26 m². La propriété comprend cinq pièces au total, offrant de multiples possibilités d'aménagement. Parmi elles, un vaste séjour, véritable cœur de la maison, ainsi que quatre autres pièces pouvant servir de chambres, de bureaux ou d'ateliers. L'agencement bien pensé offre une grande flexibilité d'utilisation pour répondre aux besoins de chacun. La propriété dispose également de deux salles de bains modernes et d'un WC invités, toutes équipées d'installations contemporaines. Les deux salles de bains, spacieuses et fonctionnelles, sont conçues pour répondre aux besoins d'une famille. Une attention particulière a été portée au système de chauffage, modernisé lors de la dernière rénovation en 2024. La maison est chauffée par une combinaison performante d'un poêle à bois et d'une chaudière à granulés, créant ainsi un climat intérieur agréable et respectueux de l'environnement. Cette solution de chauffage moderne garantit des coûts énergétiques réduits et un confort optimal. Le bâtiment impressionne par son état rénové, préservant le caractère de l'architecture d'origine tout en répondant aux exigences de la vie contemporaine. Des éléments traditionnels tels que les parquets et les poutres apparentes ont été soigneusement conservés et confèrent à la maison un cachet unique, tandis que des touches de modernité assurent un confort de vie actuel. Cette propriété représente une excellente opportunité pour ceux qui apprécient le charme de l'ancien allié au confort moderne. Prenez rendez-vous pour une visite et laissez-vous séduire par les nombreuses possibilités qu'offre cette maison. Cette maison individuelle constitue un point de départ idéal pour réaliser vos rêves et est prête à écrire sa propre histoire. Elle est disponible immédiatement. Pour toute demande, veuillez remplir le formulaire de contact dûment rempli (nom, adresse, numéro de téléphone et adresse e-mail). Vous recevrez les plans avec la brochure.

**CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim**

## Détails des commodités

Glasfaseranschluss im Haus

Photovoltaikanlage mit 1,6 KWp

Dachterrasse 2019 neu abgedichtet und mit WPC belegt

Warmwasserboiler (200 Liter) 2024 erneuert

2 Pelletöfen 2013 erneuert (neueste Norm)

Kachelofeneinsatz von Buderus mit elektr. Steuerung 2024 ausgetauscht

3 Schallschutzfenster Giebelseite DG 2018 erneuert

große Garage mit elektr. Tor

3 Stellplätze

**CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim**

## Tout sur l'emplacement

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 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. 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.

**CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 303.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1850.

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 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.

**CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim**

## Contact

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

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

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

---

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