

Wimsheim

## Une maison jumelée ou les deux – Deux maisons, de nombreuses possibilités

CODE DU BIEN: 25048011n



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

PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 169,49 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 343 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25048011n - 71299 Wimsheim

- 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: 25048011n - 71299 Wimsheim**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25048011n                     |
| Surface habitable      | ca. 169,49 m <sup>2</sup>     |
| Pièces                 | 8                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1965                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 350.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                     |

CODE DU BIEN: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 04.06.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Électrique           |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 199.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1965                      |

CODE DU BIEN: 25048011n - 71299 Wimsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048011n - 71299 Wimsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048011n - 71299 Wimsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048011n - 71299 Wimsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048011n - 71299 Wimsheim

## 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: 25048011n - 71299 Wimsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048011n - 71299 Wimsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048011n - 71299 Wimsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048011n - 71299 Wimsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048011n - 71299 Wimsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048011n - 71299 Wimsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Une première impression

À vendre : maison bi-familiale, pouvant également servir de maison unifamiliale, construite en 1965. Elle se situe sur un terrain d'environ 343 m². La propriété offre environ 169 m² de surface habitable répartis sur 8 pièces. La maison est en bon état et offre aux acquéreurs la possibilité de la personnaliser selon leurs préférences et leurs besoins. Le bâtiment se caractérise par sa construction solide de la fin des années 1960 et offre un espace généreux pour une famille nombreuse ou pour une famille multigénérationnelle. L'agencement est fonctionnel. Le rez-de-chaussée, accessible directement par l'escalier, comprend plusieurs pièces pouvant servir de salons ou de chambres. On y trouve également une cuisine et une salle de bains, déjà adaptée aux seniors avec une douche à l'italienne et des toilettes. L'étage, accessible indépendamment par l'escalier, offre également un espace généreux. Il comprend trois pièces suffisamment spacieuses pour divers usages. Une autre salle de bains et les équipements nécessaires à l'installation d'une cuisine complètent cet étage. Le système de chauffage comprend une chaudière centrale conçue pour toute la maison, mais actuellement utilisée uniquement au rez-de-chaussée. Les étages supérieurs sont chauffés par des radiateurs à accumulation. La toiture a été entièrement refaite en 2002. Le vaste jardin avec sa terrasse ensoleillée se prête à de nombreuses activités de loisirs et offre un espace généreux pour le jardinage ou les jeux d'enfants. Détente en plein air, garden-parties, potager... les possibilités sont infinies. Un grand garage, avec une place de parking devant, complète ce bien. Vous pouvez acquérir les deux maisons jumelées individuellement ou ensemble. La maison de droite est présentée ici ; celle de gauche est également disponible. Vous avez ainsi la possibilité de créer un logement intergénérationnel ou de combiner vie professionnelle et vie personnelle sous un même toit. La proximité des infrastructures urbaines, telles que les écoles, les commerces et les transports en commun, est un autre atout de cette propriété. Ce bien vous intéresse ? Nous serons ravis de vous le présenter plus en détail ! Pour toute demande d'information, 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: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25048011n - 71299 Wimsheim

## 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)