

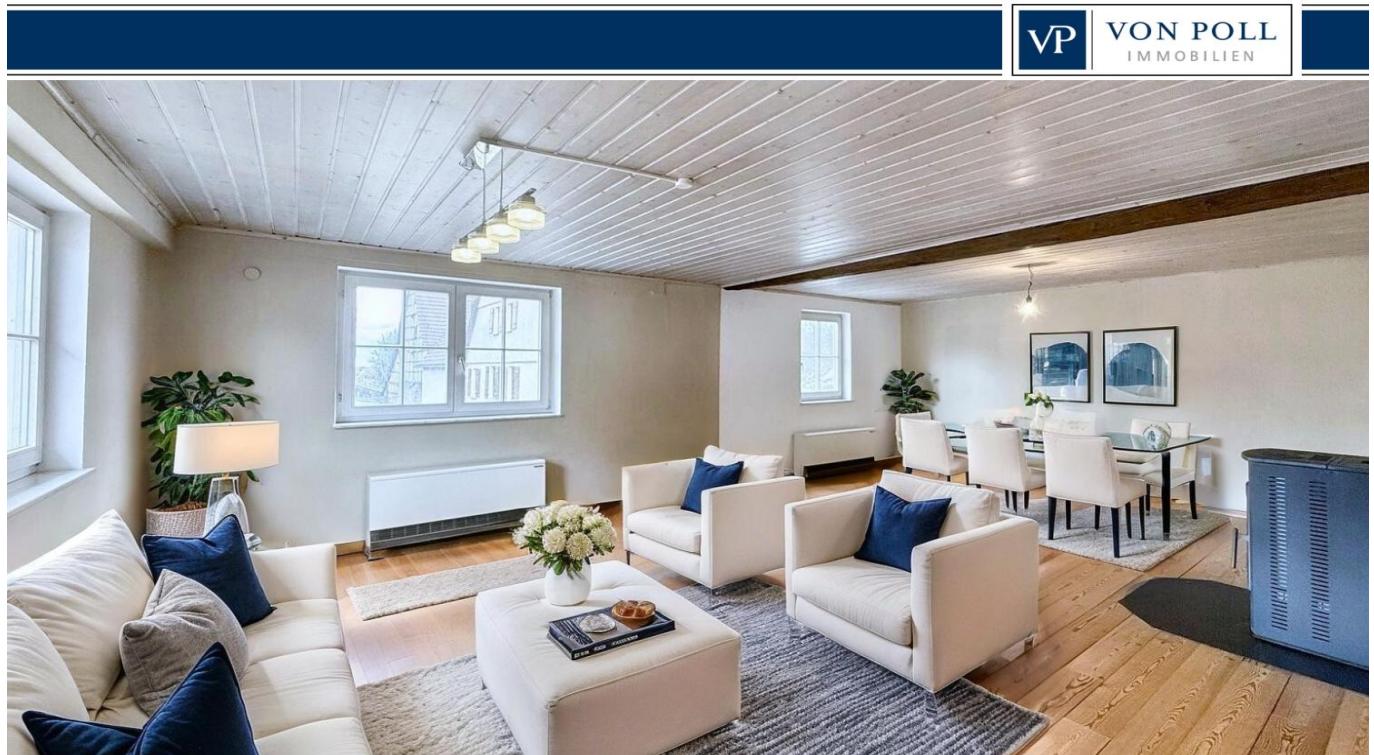
Wiernsheim

?????? ???? ?????????????? ???-?????? ????

?????? ?????: 25048014



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

????? ??????: 295.000 EUR • ??????????: ca. 167,36 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 249 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25048014	????? ???????	295.000 EUR
???????????	ca. 167,36 m <sup>2</sup>	???????	?????????????
?????????	5	???????????	???????????????
???????????	2	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	1850	????? ??????????????	2024
????? ??????????????	3 x ???????????? ????? ??????????????, 1 x ???????	?????????????????	ca. 69 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, WC ???????????, ???????????????
		???????	?????????

????????? ??????????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## ????????????? ??????????

???????????	?????????
???????????	
???? ???? ????????	????
???????????????	28.01.2035
???????????????????	
?????? ???	
???? ???? ????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	303.90 kWh/m²a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
???? ?? ????????????	1850
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ??????



???????? ?????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ??????



???????? ?????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ??????



???????? ?????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ??????



???????? ?????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ??????



???????? ?????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ???????



???????? ?????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ??????



???????? ?????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ??????



???????? ?????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ??????



???????? ?????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ??????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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)



???????? ?????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ??????



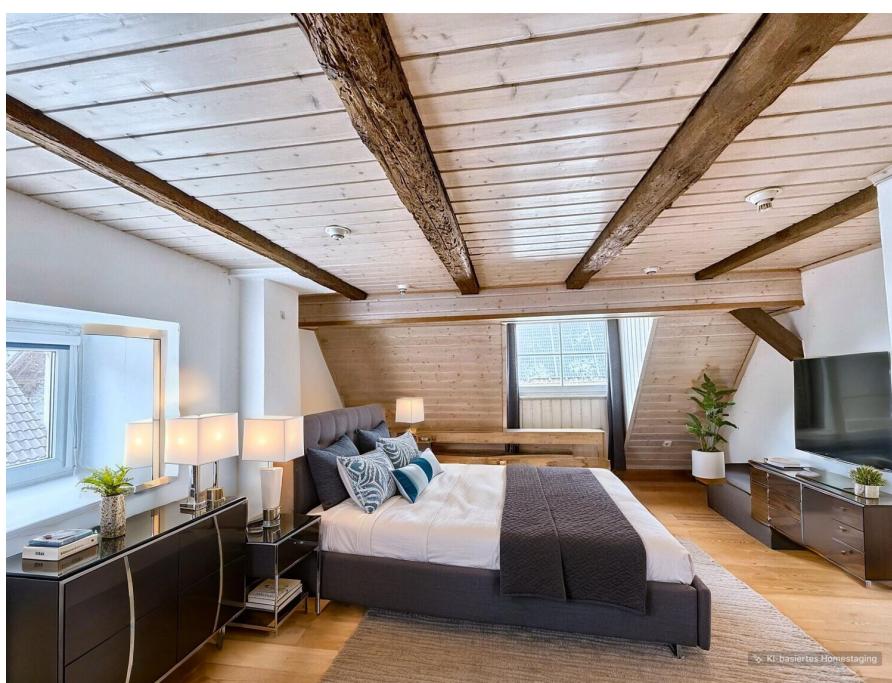
???????? ?????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ???????



???????? ?????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ??????



????????? ??????????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## ??? ?????? ??????????

????????? ??? ?????????? ??????????, ?????? ??????????????? ?? 2001, ??????  
????????? ?? 1850 ??? ??????? ?????????????????? ?????? ?? 2024. ??? ? ??????????  
????????????? ?????????? ??? ?????????? ??????? ?? ??? ?????????? ??????? ???  
????????? ?????? ??? ??? ??? ??? ?????????? ?? ?????? 167 ?.?. ??????????????  
?????. ?? ????? ?????????? ?? ??? ?????????? ??????? ?????????? ??????? 249 ?.?,  
?? ?????? ??? ?????????? ???, ??? ?????????? ?????????? ??????? 26 ?.?. ??  
????????? ?????????? ?????????? ?????? ???????, ?? ?????? ?????????? ?? ??????????????????  
?? ?????????? ????????. ??? ?????????????? ??? ?????????? ???????, ?? ??????  
????????? ?? ? ?????????? ?????? ?????????????? ??? ???????, ?????? ??? ??????  
????????? ?????? ??? ??????? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ??? ??????? ???  
?????. ? ?????????? ?????? ?????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ??????????  
????? ??? ? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ??? ???????, ?????? ??? ??????  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ??? ??????? ???  
????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????? WC ??????????, ??? ?? ??????????  
?????????. ??? ?? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ??? ?? ?????????? ??? ??????????  
???? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ??????. ??? ?????? ?????????? ??????????  
????????? ??????????, ?? ?????? ?????????????? ??? ??? ?????????? ?????????? ??????????????  
?? 2024. ?? ?????? ?????????? ?? ??? ?????? ?????????????? ?????????? ??????????  
??? ?????? pellet, ?????????????? ??? ??? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ???  
??? ?????? ??? ???????????. ??? ? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??????????  
????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ??????. ?? ?????? ?????????? ?????????? ???  
??? ?????????? ??? ??????????, ?? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??????????  
?????????????, ?? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??????????  
?????????. ?????????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ?? ??????????  
????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ??????????  
??????, ??? ?? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ???????????. ???  
?? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ???  
????????? ?? ?????????? ?? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????????? ???  
????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????????? ???  
????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ?? ?????????????? ??? ?? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??? ??????  
????????? (?????, ????????, ?????? ?????????? ??? email). ?? ?????? ??  
????? ?????? ??? ?? ??? ?????????.

???????? ?????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## ????????????? ??? ??????

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

???????? ?????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

??? ??? ??? ????????

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, Mönshausen, 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.

???????? ?????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

????????????? ??????????????

???. ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

E-Mail: pforzheim@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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