

Wiernsheim

# Großes Einfamilienhaus auf riesigem Grundstück

???????? ??????????: 25048029



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

???? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 240 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 1.716 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25048029 - 75446 Wiernsheim

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

??????? ?????????: 25048029 - 75446 Wiernsheim

?? ??? ??????

|                    |                                                       |
|--------------------|-------------------------------------------------------|
| ??????? ????????   | 25048029                                              |
| ??????????         | ca. 240 m²                                            |
| ?????????          | 6                                                     |
| ?????????          | 2                                                     |
| ???? ???????????   | 1969                                                  |
| ????? ???????????? | 2 x ???????????<br>????? ????????????,<br>2 x ??????? |

|                           |                                                                                              |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????             | 550.000 EUR                                                                                  |
| ?????                     | ??????????<br>??????????????                                                                 |
| ??????????                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises        |
| ????????<br>????????????? | ??????                                                                                       |
| ??????                    | ???????, WC<br>???????????,<br>??????, ??????,<br>?????, ?????,<br>??????????????<br>??????? |

??????? ???????? : 25048029 - 75446 Wiernsheim

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

|                                                     |                       |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                           | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ??????? ???????<br>???????????                                             | 359.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 30.08.2035            | ????????????<br>??????????????<br>???????????                              | H              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1969           |

??????? ?????????: 25048029 - 75446 Wiernsheim

?? ????????



??????? ???????? : 25048029 - 75446 Wiernsheim

?? ????????



??????? ???????? : 25048029 - 75446 Wiernsheim

?? ????????



???????? ??????????: 25048029 - 75446 Wiernsheim

?? ????????



???????? ?????: 25048029 - 75446 Wiernsheim

?? ???????



???????? ?????: 25048029 - 75446 Wiernsheim

?? ???????



??????? ???????: 25048029 - 75446 Wiernsheim

?? ????????



??????? ???????: 25048029 - 75446 Wiernsheim

?? ????????



???????? ?????: 25048029 - 75446 Wiernsheim

?? ???????



???????? ?????????: 25048029 - 75446 Wiernsheim

?? ?????????

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)



???????? ?????: 25048029 - 75446 Wiernsheim

?? ???????



???????? ?????: 25048029 - 75446 Wiernsheim

?? ???????



??????? ???????? : 25048029 - 75446 Wiernsheim

?? ????????



???????? ?????: 25048029 - 75446 Wiernsheim

?? ???????



??????? ?????????: 25048029 - 75446 Wiernsheim

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969 vereint Großzügigkeit, ruhiges Wohnen und Naturverbundenheit auf ideale Weise. Mit einer Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von rund 1.716 m<sup>2</sup> bietet es ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Wohnkomfort und Raum zur Entfaltung legen.

Die Immobilie präsentiert sich in einem guten, gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob als klassisches Familienhaus, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als großzügiges Mehrgenerationendomizil.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich mit Blick auf das Schwimmbad sowie ein angrenzender Essbereich, der fließend in die offene Küche übergeht. Die Küche bietet reichlich Arbeitsfläche und Stauraum. Zudem stehen auf dieser Ebene ein weiteres Zimmer, ein Anbau mit großem Büro, zwei Toiletten sowie ein derzeit stillgelegtes Schwimmbad zur Verfügung, das neue Gestaltungsideen zulässt.

Das Obergeschoss besticht durch das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse – der perfekte Ort für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne. Weitere Zimmer können flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Ein weiteres Badezimmer sowie ein separates WC sorgen für Komfort im Familienalltag.

Im Untergeschoss finden sich mehrere Kellerräume mit reichlich Staufläche oder Platz für Hobbys. Die große Doppelgarage bietet einen direkten Zugang zum Haus; zusätzliche Stellplätze sind ebenfalls vorhanden.

Das ca. 1.716 m<sup>2</sup> große Grundstück ist gepflegt angelegt und bietet reichlich Freiraum für Freizeit, Gartenarbeit oder erholsame Stunden im Grünen. Zwei Seerosenteiche setzen besondere Akzente und unterstreichen den natürlichen Charme des Anwesens.

Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr. Die Fenster wurden größtenteils erneuert, und die großzügige Dachterrasse – nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten – wurde bereits neu abgedichtet. Diese Immobilie ist eine hervorragende Gelegenheit für alle, die ein großzügiges Zuhause mit viel Platz im Grünen suchen und gleichzeitig Wert auf eine solide Substanz legen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage – bitte mit

vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail). Die Grundrisse erhalten Sie mit dem Exposé.

??????? ?????????: 25048029 - 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, 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 von Serres. 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.

??????? ?????????: 25048029 - 75446 Wiernsheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 359.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
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.

??????? ????????: 25048029 - 75446 Wiernsheim

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

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

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

---

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