

Kieselbronn

# Großzügiges, ruhig gelegenes Zuhause mit Gartenvielfalt und Familienfreiheit

Αριθμός ακινήτου: 26048013



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 550.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 196,35 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 513 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26048013 - 75249 Kieselbronn**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26048013 - 75249 Kieselbronn

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26048013	Τιμή αγοράς	550.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 196,35 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	4	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Μπαλκόνι
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1977		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26048013 - 75249 Kieselbronn

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική κατανάλωση ενέργειας	87.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	06.11.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2009

Αριθμός ακινήτου: 26048013 - 75249 Kieselbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26048013 - 75249 Kieselbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26048013 - 75249 Kieselbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26048013 - 75249 Kieselbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26048013 - 75249 Kieselbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26048013 - 75249 Kieselbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26048013 - 75249 Kieselbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26048013 - 75249 Kieselbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26048013 - 75249 Kieselbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26048013 - 75249 Kieselbronn

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 26048013 - 75249 Kieselbronn**

## Μια πρώτη εντύπωση

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1977 bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 196,35 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 513 m<sup>2</sup> zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, präsentiert sich jedoch überwiegend gepflegt und überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot sowie durchdachte Details, die sowohl Familien als auch Käufer mit dem Wunsch nach zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten ansprechen.

Insgesamt stehen Ihnen 7 Zimmer zur Verfügung, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Wohnkonzepte. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit einer Mehrgenerationennutzung oder separaten Vermietung, da das Untergeschoss zur Einliegerwohnung umgebaut wurde. Die Arbeiten in diesem Bereich sind jedoch noch nicht abgeschlossen – Bodenbeläge, Bad und Küche müssen noch fertiggestellt werden. Damit haben Sie die Möglichkeit, den Bereich ganz nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen auszustatten. Darüber hinaus bietet die Einliegerwohnung einen eigenen Zugang zur Terrasse, der vom Wohn- und Küchenbereich aus erreichbar ist und ein hohes Maß an Privatsphäre und Flexibilität gewährleistet.

Ein weiteres Highlight ist der große Gartenbereich, der zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Der Garten eignet sich sowohl für Familienaktivitäten als auch für Hobbygärtner und schafft einen einladenden Rahmen für gesellige Stunden unter freiem Himmel.

Die Immobilie verfügt über eine geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor, die Ihnen komfortablen Zugang und ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bietet.

Angeschlossen ist eine Werkstatt mit Grube, die sich ideal für Autoarbeiten oder

verschiedene handwerkliche Tätigkeiten eignet und somit die Bedürfnisse von Technikbegeisterten und Heimwerkern erfüllt.

Beheizt wird das Haus durch eine Zentralheizung. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, wodurch Ihnen zahlreiche Optionen zur individuellen Modernisierung zur Verfügung stehen. Ob als geräumiges Familienhaus, Mehrgenerationenhaus oder mit dem Potenzial zur Teilvermietung – dieses Haus bietet eine stabile Grundlage, um eigene Wohnvorstellungen zu realisieren.

Fazit: Dieses Einfamilienhaus überzeugt mit großzügigen Flächen, einer offenen Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, speziell durch die Einliegerwohnung und die vorhandene Werkstatt. Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie sind, die Sie nach eigenen Vorstellungen gestalten können, lohnt sich eine Besichtigung in jedem Fall.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin.

\*Anmerkung: Der Grundriss des Untergeschosses entspricht dem ursprünglichen Zustand und wurde seit dem Umbau zur Einliegerwohnung nicht aktualisiert

**Αριθμός ακινήτου: 26048013 - 75249 Kieselbronn**

## Όλα για την τοποθεσία

Kieselbronn ist eine attraktive und beliebte Gemeinde in Baden-Württemberg, nur wenige Kilometer von Pforzheim entfernt. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Umgebung und zugleich gute Verkehrsanbindung aus. Über die nahegelegene Autobahn A8 sowie die Bundesstraßen Richtung Pforzheim und Bretten sind umliegende Städte schnell erreichbar.

Der Ort verfügt über eine solide Infrastruktur mit kurzen Wegen im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte und Bäckereien, befinden sich im Ort oder in unmittelbarer Nähe. Mehrere Bushaltestellen bieten eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Familien profitieren von einer sehr guten Bildungs- und Betreuungsstruktur. Kindergärten und die örtliche Grundschule sind fußläufig erreichbar, weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden und sind mit Bus oder Fahrrad gut erreichbar.

Zahlreiche Spielplätze, Grünflächen und Sportanlagen in der Umgebung bieten attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien. Das harmonische Wohnumfeld, die naturnahe Lage und die sichere Nachbarschaft machen Kieselbronn zu einem beliebten Wohnort für Familien und Berufspendler.

**Αριθμός ακινήτου: 26048013 - 75249 Kieselbronn**

## Άλλες πληροφορίες

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26048013 - 75249 Kieselbronn**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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