

Wimsheim

## Eine Doppelhaushälfte oder beide - Zwei Haushälften, viele Möglichkeiten

????????? ??????????: 25048011n



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

???? ??????: 350.000 EUR • ??????????: ca. 169,49 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 343 m<sup>2</sup>

??????? ???????? : 25048011n - 71299 Wimsheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25048011n - 71299 Wimsheim

?? ??? ??????

|                   |                                                     |                        |                                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ????????? | 25048011n                                           | ????? ???????          | 350.000 EUR                                                                           |
| ??????????        | ca. 169,49 m <sup>2</sup>                           | ??????????             | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????          | 8                                                   |                        |                                                                                       |
| ????????          | 2                                                   |                        |                                                                                       |
| ????? ??????????? | 1965                                                |                        |                                                                                       |
| ????? ??????????? | 1 x ???????????<br>????? ???????????,<br>1 x ?????? | ????????<br>?????????? | ??????                                                                                |
|                   |                                                     | ??????                 | ???????, ?????,<br>??????????????<br>???????                                          |

???????? ?????????: 25048011n - 71299 Wimsheim

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

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

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

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

BEDARF

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

??????

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

199.00 kWh/m²a

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

04.06.2035

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

F

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

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

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

1965

???????? ?????: 25048011n - 71299 Wimsheim

?? ???????



???????? ??????????: 25048011n - 71299 Wimsheim

?? ?????????



???????? ?????: 25048011n - 71299 Wimsheim

?? ???????



??????? ???????? : 25048011n - 71299 Wimsheim

?? ????????



???????? ?????????: 25048011n - 71299 Wimsheim

?? ?????????

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)



???????? ?????: 25048011n - 71299 Wimsheim

?? ???????



???????? ?????: 25048011n - 71299 Wimsheim

?? ???????



??????? ?????????: 25048011n - 71299 Wimsheim

?? ????????



???????? ??: 25048011n - 71299 Wimsheim

?? ???????



???????? ?????: 25048011n - 71299 Wimsheim

?? ???????



???????? ?????: 25048011n - 71299 Wimsheim

?? ???????



??????? ?????????: 25048011n - 71299 Wimsheim

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

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus, das auch als Einfamilienhaus genutzt werden kann und 1965 erbaut wurde. Es befindet sich auf einem ca. 343 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Liegenschaft weist eine Wohnfläche von ca. 169 m<sup>2</sup> auf und verteilt sich auf insgesamt 8 Zimmer. Das Haus befindet sich in einem Zustand, was Käufern die Möglichkeit bietet, es nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.

Das Gebäude zeichnet sich durch seine solide Bauweise aus den späten 60er Jahren aus und bietet ausreichend Platz für eine größere Familie oder die Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Die Raumaufteilung des Hauses ist funktional gestaltet. Im Erdgeschoss, das direkt über das Treppenhaus zu erreichen ist, befinden sich mehrere Zimmer, die als Wohn- oder Schlafräume genutzt werden können. Ebenfalls auf dieser Ebene sind eine Küche sowie ein Badezimmer, das schon seniorengerecht mit bodengleicher Dusche und Dusch-WC ausgestattet wurde.

Das Obergeschoss ist separat über das Treppenhaus zu erreichen und setzt die Großzügigkeit fort. Auch hier bieten drei Zimmer ausreichend Raum für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Ein weiteres Badezimmer und die Vorrichtungen für eine Küche runden die Etage ab. Die Heizung besteht aus einer Zentralheizung, die für das ganze Haus ausgelegt ist, aber nur im EG genutzt wird. Die oberen Stockwerke werden derzeit durch eine Nachtspeicherheizung beheizt. Das Dach wurde 2002 komplett erneuert.

Der großzügige Garten mit Sonnenterrasse, lädt zu unterschiedlichsten Freizeitaktivitäten ein und bietet reichlich Fläche für gärtnerische Gestaltungsmöglichkeiten oder Spielflächen. Ob für Entspannung im Freien, Gartenpartys oder den eigenen kleinen Nutzgarten – die Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig. Die große Garage, mit einem Stellplatz davor, ergänzt das Angebot.

Sie können die Doppelhaushälften einzeln erwerben, oder beide zusammen. Verkauft wird hier die rechte Seite, die linke Hälfte steht ebenfalls zum Verkauf. Damit haben Sie die Möglichkeit ein Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verwirklichen.

Die Nähe zu städtischer Infrastruktur, wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsanbindungen, ist ein weiterer Vorteil dieses Objekts. Haben wir Ihr Interesse an dieser Immobilie geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen das Objekt näher vorstellen zu dürfen! Anfragen können nur mit vollständig ausgefülltem Kontaktfeld

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

??????? ?????????: 25048011n - 71299 Wimsheim

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

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

??????? ?????????: 25048011n - 71299 Wimsheim

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

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.

??????? ?????????: 25048011n - 71299 Wimsheim

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

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.

???????? ??????????: 25048011n - 71299 Wimsheim

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

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

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)