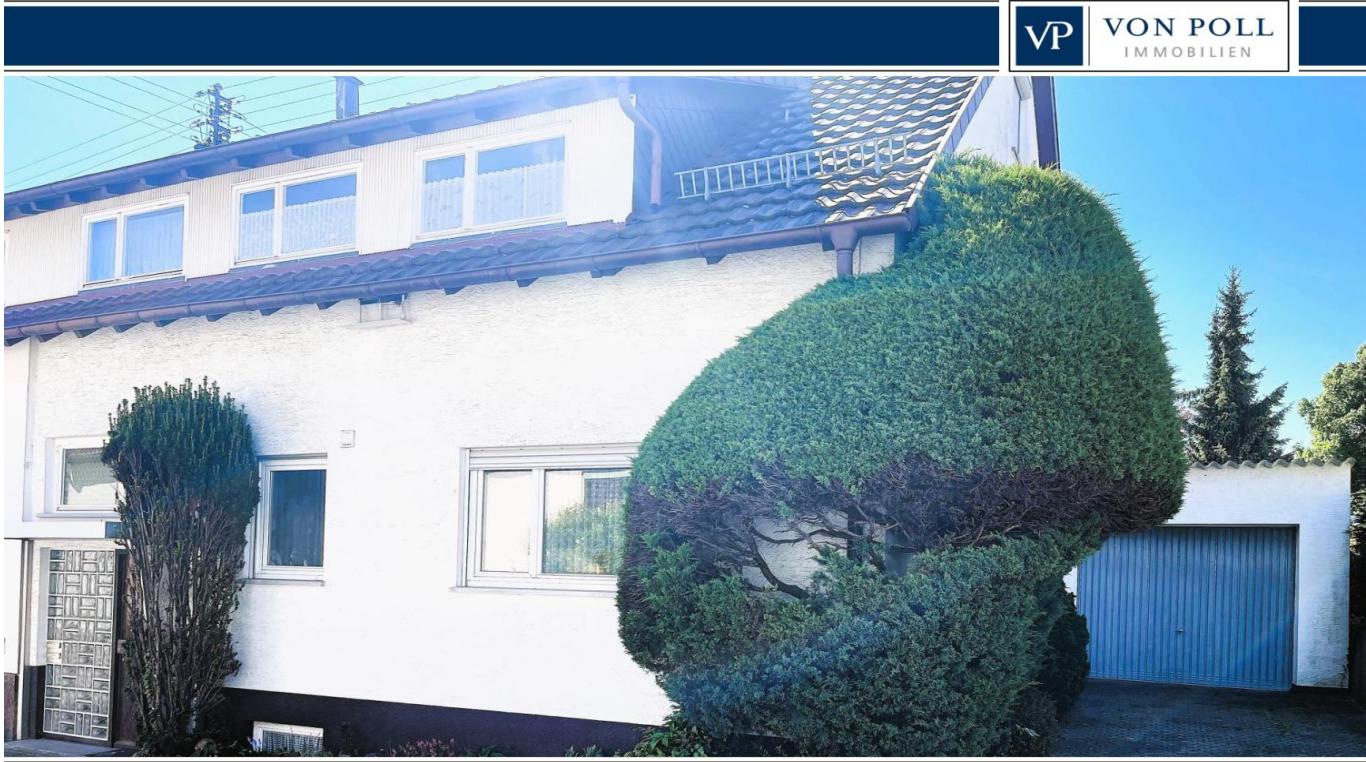


Wimsheim

??? ???-????????????? ?????????? ? ??? ?? ??? –  
??? ??????????, ?????? ??????????????

???????? ??????: 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 beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	8	???????	???????
???????????	2	???????????	???????????
????? ????????????	1965	???????	????????, ?, ?, ?, ????????????????? ?????????
????? ????????????	1 x ???????????? ????? ????????????, 1 x ???????		

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

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

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	04.06.2035
???????????????	
?????? ???	
???????????????	???????????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	199.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	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



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

?? ???????



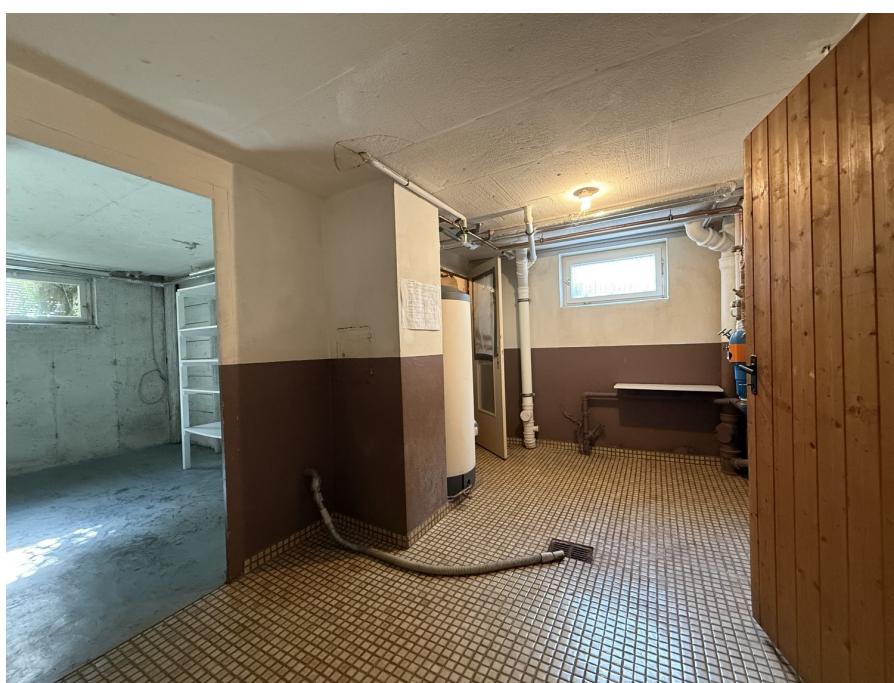
???????? ?????: 25048011n - 71299 Wimsheim

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



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

## ??? ????

????????? ??????? ????????, ? ?????? ?????? ??????? ?? ?????????????????? ??  
?????????????, ??????????????? ?? 1965. ?????????? ?? ??????? ??????? 343 ?.?.  
?? ??????? ?????????? ??????? 169 ?.?. ?????? ????????, ??????????????? ??  
????????? 8 ??????. ? ?????? ?????? ??????? ?? ?????????? ??? ?????????? ?????  
????????? ?? ??? ?????????????? ??? ?????? ??? ?????????????? ??? ??????. ??  
????????? ?????????????? ??? ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??????????  
?? 1960 ??? ?????????? ?????? ??? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ? ??? ??  
????????????? ?? ?????????? ?????? ?. ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??????  
?????????. ?? ??????, ????? ?????????? ??? ?????? ??? ??????, ?????????????? ???  
????????? ??? ?????? ?? ?????????????? ?? ?????? ??? ?????? ? ?????????? ???, ??  
????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ??????, ?? ?????? ??? ??????  
????????????? ??? ?????????? ?? ?????? ??? ?????? ?. ?????? ??????,  
????????????? ?????????? ??? ?????? ??? ??????, ?????????? ??? ?????? ???, ???  
????????? ?????????? ??? ?????? ??? ??????, ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??  
????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??  
????????? ??? ??????, ??? ?????? ??? ?????? ?????????????? ??? ?????? ??? ??????. ??  
????? ?????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?. ??????  
????????????? ??? 2002. ? ?????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?????????? ???  
????????? ??? ?????????? ?????????????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ???  
??? ?????????? ? ?????? ???????????. ??? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ???,  
????? ??? ???, ??? ??? ??? ??? ??? ??? ?????? - ?? ?????????? ???  
?????????, ?? ?????? ??????, ?? ??? ?????? ?????? ??? ??????, ?????????? ???  
?????????. ?????? ?? ?????????? ??? ???-????????? ?????????? ?????????? ???  
????. ? ?????? ?????? ?????????? ????. ? ?????????? ?????? ??? ?????? ??????????  
????? ??? ?????? ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??  
????????? ?? ??? ??? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?. ?????????? ?? ??????  
?????????, ??? ??????, ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ?? ??? ??? ??????  
?????????, ??? ??? ??? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??????. ??? ??? ??????  
?? ?????????? ??? ?? ??????; ?????????? ?? ??? ?? ?????????????? ??  
????????????? ?????????????! ?? ?????????? ?????? ?? ?????????????? ??? ??  
??? ?????? ?????????????? ??? ?????? ?????????? (?????, ??????????, ??????  
????????? ??? email). ?? ?????? ?? ?????? ?????? ??? ?? ?????? ??? ??????????.

????????? ??????????: 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 Energiebedarfssausweis 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 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.

???????? ?????: 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)