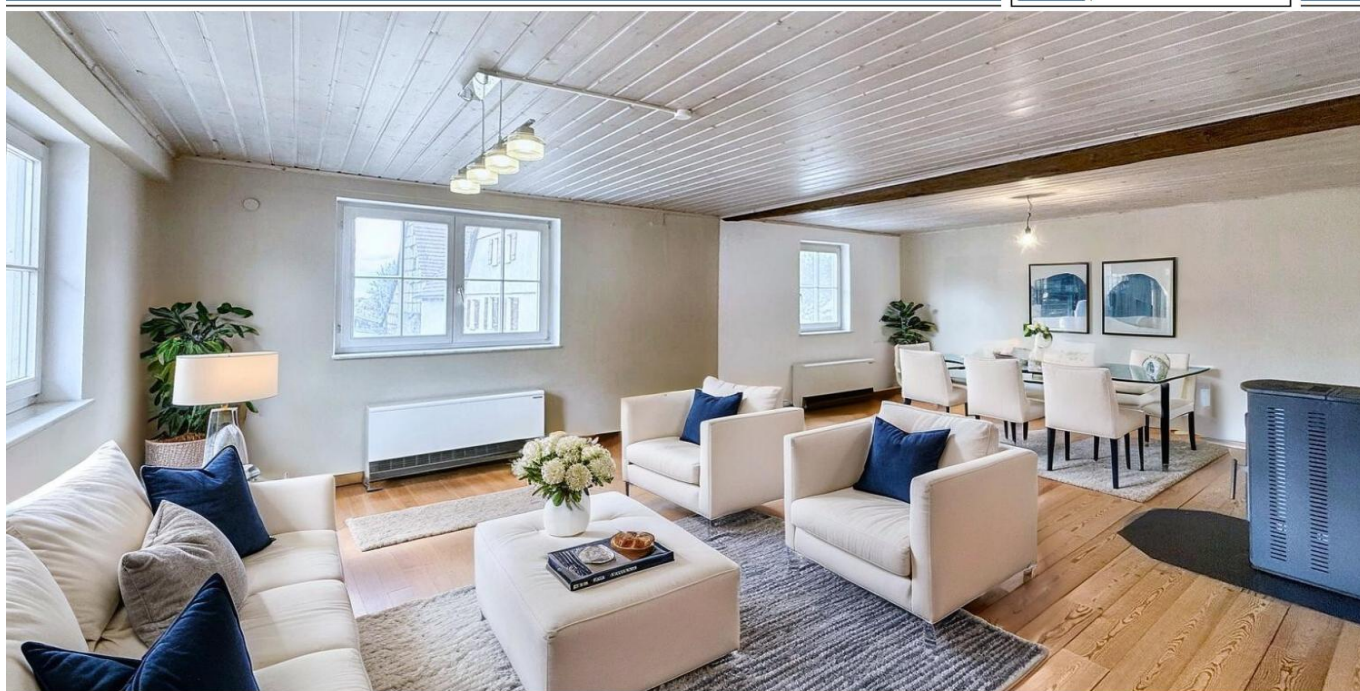


Wiernsheim

# Teljesen felújított favázas ház

VP azonosító: 25048014



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

VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 167,36 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 249 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25048014 - 75446 Wiernsheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25048014                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 167,36 m <sup>2</sup>                  |
| Szobák                   | 5                                          |
| Fürdőszobák              | 2                                          |
| Építés éve               | 1850                                       |
| Parkolási<br>lehetőségek | 3 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 295.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2024                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Részleges Felújított                                                                  |
| Hasznos terület             | ca. 69 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Beépített konyha                                                |

VP azonosító: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| Futési rendszer                                   | Tűzhely                     |
| Energiaforrás                                     | fa                          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 28.01.2035                  |
| Energiaforrás                                     | Vegyes tüzelésű<br>(pellet) |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 303.90 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1850                       |

VP azonosító: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## Az ingatlan



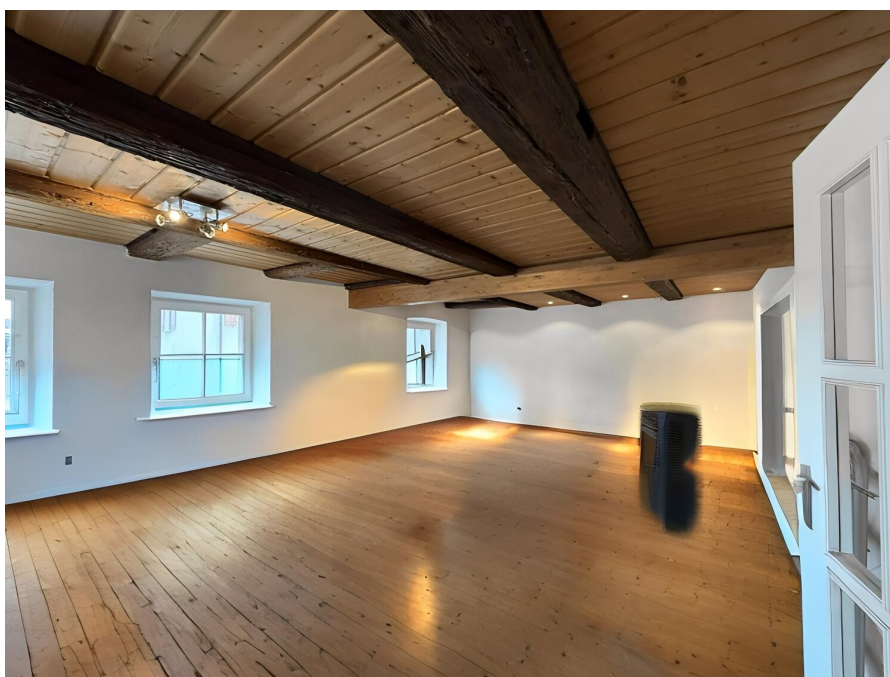
VP azonosító: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## Az ingatlan

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)



VP azonosító: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## Az ingatlan



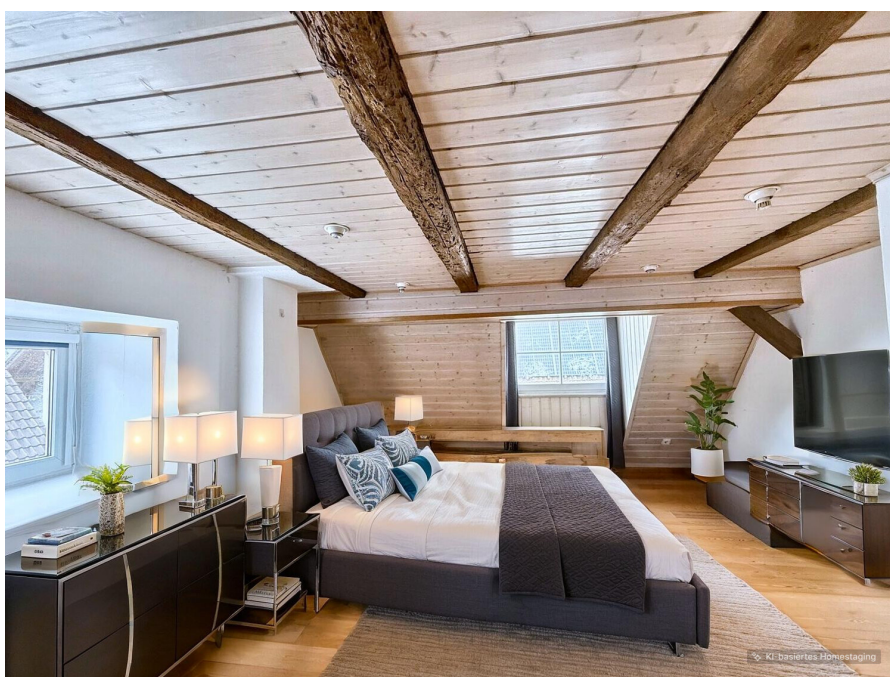
VP azonosító: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## Az első benyomás

Eladó egy 2001-ben teljesen felújított, eredetileg 1850-ben épült, majd 2024-re jelentősen modernizált favázas ház. Ez a bájos családi ház a történelmi báj ötvözi a modern kényelemmel, és bőséges helyet kínál az egész család számára, körülbelül 167 m<sup>2</sup> lakóterületen. A ház egy alacsony karbantartási igényű, körülbelül 249 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, amelyhez nincs kert, de egy 26 m<sup>2</sup>-es napozóterasz tartozik. Az ingatlanban összesen öt szoba található, amelyek sokféleképpen használhatók. Ezek közé tartozik egy tágas nappali, amely a ház központi gyűjtőhelyeként szolgál, valamint további négy szoba, amelyek ideálisak hálószobának, irodának vagy hobbiszobának. Az elrendezés jól megtervezett, és rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál a lakók egyedi igényeinek kielégítésére. Az ingatlanban két modernizált fürdőszoba és egy vendég WC is található, mindegyik modern berendezéssel. Mindkét fürdőszoba egy család igényeit kielégítve készült, és rengeteg helyet kínál. Különös figyelmet fordítottak a fűtési rendszerre, amelyet a 2024-es legutóbbi modernizáció során korszerűsítettek. A házat egy fatüzelésű kályha és egy pelletkazán hatékony kombinációja fűti, amely nemcsak kellemes beltéri klímát teremt, hanem környezetbarát is. Ez a modern fűtési megoldás alacsony energiaköltségeket és magas szintű kényelmet biztosít. Az épület felújított állapotával lenyugózó, amely megőrzi az eredeti építészet jellegét, miközben egyidejűleg megfelel a kortárs életszínvonalnak. A hagyományos elemek, mint például a fa padló és az eredeti gerendák gondosan megőrizve jellegzetes hangulatot kölcsönöznek a háznak, míg a modern részletek kortárs lakhatási kényelmet biztosítanak. Ez az ingatlan kiváló lehetőség azok számára, akik értékelik a történelmi báj és a modern kényelem kombinációját. Egyeztessen megtekintési időpontot, és gyozdjon meg a ház által kínált számos lehetőségről. Ez a családi ház ideális alapot nyújt egyéni álmai megvalósításához, és készen áll arra, hogy megírja saját történetét. Azonnal beköltözhető. Érdeklődését csak a hiánytalanul kitöltött kapcsolatfelvételi lappal (név, cím, telefonszám és e-mail cím) tudjuk feldolgozni. Az alaprajzokat a prospektussal együtt kapja meg.

VP azonosító: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25048014 - 75446 Wiernsheim**

## Minden a helyszínról

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. 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.

VP azonosító: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

VP azonosító: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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