

Wimsheim

## Egy ikerház vagy mindkettő – Két ház, sok lehetőség

VP azonosító: 25048011n



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

VÉTELÁR: 350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 169,49 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 343 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25048011n - 71299 Wimsheim

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

VP azonosító: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25048011n                                  |
| Hasznos lakótér          | ca. 169,49 m <sup>2</sup>                  |
| Szobák                   | 8                                          |
| Fürdőszobák              | 2                                          |
| Építés éve               | 1965                                       |
| Parkolási<br>lehetőségek | 1 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 350.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Terasz, Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha                                |

VP azonosító: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 04.06.2035    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 199.00 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1965                       |

VP azonosító: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048011n - 71299 Wimsheim

## 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: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Az első benyomás

Eladó egy 1965-ben épült kétlakásos ház, amely családi házként is használható. Körülbelül 343 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. Az ingatlan körülbelül 169 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, összesen 8 szobával. A ház olyan állapotban van, hogy a vásárlók saját igényeik és preferenciáik szerint alakíthatják ki. Az épületet az 1960-as évek végéről származó masszív szerkezet jellemzi, és bőséges helyet kínál egy nagyobb család vagy többgenerációs otthonként való használatra. A ház elrendezése funkcionális. A lépcsőn közvetlenül megközelíthető földszinten több szoba található, amelyek nappaliként vagy hálósobaként is használhatók. Ezen a szinten található még egy konyha és egy fürdoszoba, amelyet már átalakítottak idosek számára, zuhanyzóval és zuhanyzós WC-vel. Az emelet, amely külön megközelíthető a lépcsőn keresztül, folytatja a tágasságot. Itt három szoba elegendő helyet kínál különféle célokra. Egy másik fürdoszoba és a konyha szükséges szerelvényei teszik teljessé ezt az emeletet. A fűtési rendszer egy központi fűtőegységből áll, amelyet az egész házra terveztek, de jelenleg csak a földszinten használnak. A felső emeleteket éjszakai hotárolós kályhák fűtik. A tetőt 2002-ben teljesen kicserélték. A tágas kert napozóterasszal számos szabadidős tevékenységet kínál, és bőséges helyet kínál kertészkedéshez vagy játszótérhez. Akár a szabadban való pihenésről, kerti partikról vagy saját kis zöldségeskertrol van szó – a lehetőségek végtelenek. A nagy garázs, elotte parkolóhellyel, teszi teljessé a kínálatot. Az ikerházakat külön-külön vagy együtt is megvásárolhatja. A jobb oldali oldal eladó itt; a bal oldali is bérelhető. Ez lehetőséget ad arra, hogy többgenerációs lakhatási elrendezést alakítson ki, vagy az életet és a munkát egy fedél alatt kombinálja. A városi infrastruktúrához, például iskolákhoz, bevásárlóközpontokhoz és tömegközlekedési kapcsolatokhoz való közelség az ingatlan további előnye. Felkeltette az érdeklődését ez az ingatlan? Akkor örömmel mutatjuk be Önnek részletesebben! Megkereséseket csak a hiánytalanul kitöltött kapcsolatfelvételi urlappal (név, cím, telefonszám és e-mail cím) tudunk feldolgozni. Az alaprajzokat a prospektussal együtt kapja meg.

VP azonosító: 25048011n - 71299 Wimsheim

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25048011n - 71299 Wimsheim**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25048011n - 71299 Wimsheim

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25048011n - 71299 Wimsheim

## 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)