

Heimsheim

## Reiheneckhaus für die Familie

VP azonosító: 25048039

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 328.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 108 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 237 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25048039 - 71296 Heimsheim

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

VP azonosító: 25048039 - 71296 Heimsheim

## Áttekintés

VP azonosító	25048039
Hasznos lakótér	ca. 108 m²
Szobák	4.5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1975
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	328.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25048039 - 71296 Heimsheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.12.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	302.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1975



VP azonosító: 25048039 - 71296 Heimsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048039 - 71296 Heimsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25048039 - 71296 Heimsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048039 - 71296 Heimsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25048039 - 71296 Heimsheim

## 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: 25048039 - 71296 Heimsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25048039 - 71296 Heimsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048039 - 71296 Heimsheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25048039 - 71296 Heimsheim

## Az ingatlan



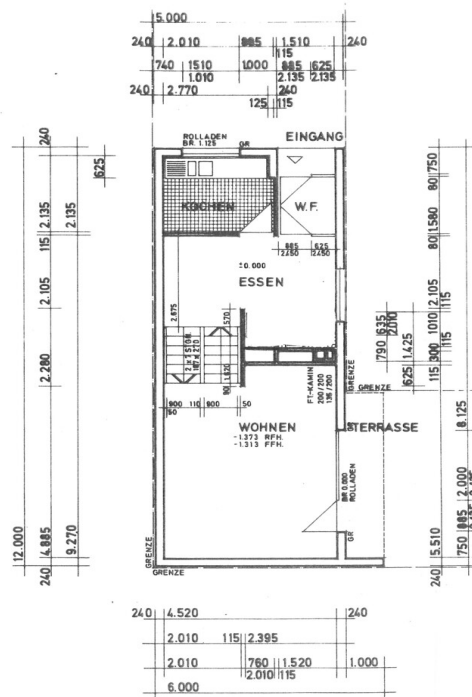
VP azonosító: 25048039 - 71296 Heimsheim

## Az ingatlan

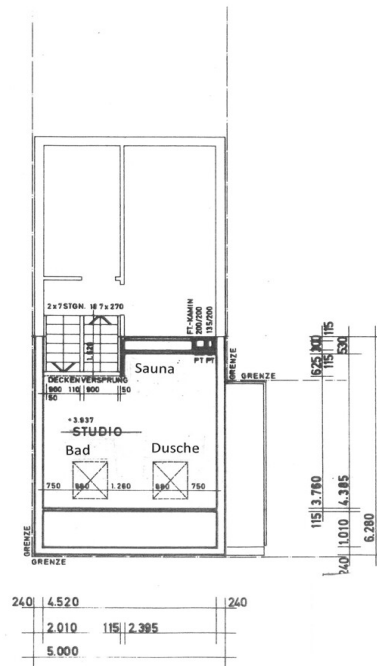


# Alaprajzok











**VP azonosító: 25048039 - 71296 Heimsheim**

## Az elso benyomás

Dieses großzügige Reiheneckhaus bietet eine Wohnfläche von etwa 108?m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 237?m<sup>2</sup> großen Grundstück, inkl. Garage und Stellplatz. Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf insgesamt 4,5 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Die Immobilie eignet sich besonders für Familien oder Paare, die Wert auf genügend Raum und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus Sie über eine Treppe in die verschiedenen Wohnbereiche gelangen. Als besonderes architektonisches Highlight besticht die Immobilie durch das Splitlevel-Design, das den Räumen eine offene und abwechslungsreiche Atmosphäre verleiht und verschiedene Ebenen geschickt miteinander verbindet.

Der helle Essbereich im Erdgeschoss bietet viele Möglichkeiten für die Einrichtung und ist dank großer Fenster lichtdurchflutet. Hier lässt sich der Alltag entspannt gestalten, ob beim gemeinsamen Essen oder geselligen Beisammensein. Die angrenzende Küche ist funktional geschnitten und kann nach eigenen Vorstellungen modernisiert werden. Der tieferliegende Wohnbereich bietet einen praktischen Zugang über die Terrasse in den Garten mit Südausrichtung.

In den Obergeschossen befinden sich drei Schlafzimmer, eines davon mit Aussichts-Balkon, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das Badezimmer ist mit einem WC und zwei Waschtischen ausgestattet und bietet ausreichend Platz für eine individuelle Modernisierung. Im Dachgeschoss wurde das vorhandene Studio als private Wellnessoase ausgebaut. Hier befindet sich eine Sauna und eine große Dusche.

Im Untergeschoss befinden sich noch Keller- und Technikräume. Die Außenbereiche des Hauses bieten Raum für entspannte Stunden im Freien, Gartenpflege oder spielende Kinder. Für Ihre Fahrzeuge stehen neben einer Garage auch ein Stellplatz zur Verfügung – so ist für ausreichend Parkmöglichkeiten gesorgt.

Dank der großzügigen Raumplanung auf allen Ebenen finden Sie hier ein angenehmes Wohnambiente. Die Ausstattung des Hauses eröffnet vielfältige Möglichkeiten, den eigenen Geschmack einzubringen und ein persönliches Wohnkonzept zu verwirklichen.

Das Haus liegt in einer ruhigen und gefragten Wohngegend, die eine angenehme Nachbarschaft sowie eine günstige Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel garantiert. Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus bietet. Anfragen können nur mit vollständig ausgefülltem Kontaktfeld (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet werden.



VP azonosító: 25048039 - 71296 Heimsheim

## Részletes felszereltség

Fenster teilweise erneuert

Strom 3-adrig

Heizung Viessmann 1983 mit Brenner Weishaupt 2018

6000 l Erdtank

**VP azonosító: 25048039 - 71296 Heimsheim**

## Minden a helyszínról

Heimsheim ist eine Stadt im Enzkreis und liegt zwischen Stuttgart und Karlsruhe. Sie ist sehr gut erreichbar über die A 8 Stuttgart-Karlsruhe, Anschlussstelle Heimsheim. Zu den Nachbargemeinden gehören Friolzheim, Rutesheim, Tiefenbronn und Malsheim. Pforzheim ist ca. 15 km entfernt.

Heimsheim hat eine sehr gute Infrastruktur, ein reges Vereinsleben, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten und eine Grund- und Realschule 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 (6 km) ist in nächster Nähe, ebenfalls namhafte Firmen wie Porsche und Bosch.

Das Objekt liegt in einer ruhigen Nebenstraße in bester Wohnlage von Heimsheim.

VP azonosító: 25048039 - 71296 Heimsheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 302.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
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: 25048039 - 71296 Heimsheim

## 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)