

Empfingen / Wiesenstetten

Exklusives Wohnen auf 2 Ebenen

Codice oggetto: 26200010



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m² • VANI: 6

Codice oggetto: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26200010
Superficie netta	ca. 180 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.01.2027
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 46 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	04.05.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	115.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La proprietà



Codice oggetto: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La proprietà



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Codice oggetto: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La proprietà



Codice oggetto: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La proprietà



Codice oggetto: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La proprietà



Codice oggetto: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La proprietà



Codice oggetto: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La proprietà



Codice oggetto: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La proprietà



Codice oggetto: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La proprietà



Codice oggetto: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La proprietà



Codice oggetto: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La proprietà



Codice oggetto: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

La proprietà



Codice oggetto: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein Ensemble bestehend aus einer wunderschönen Wohnung im Obergeschoss, einer dazugehörenden Einliegerwohnung im Erdgeschoss, Garage, Stellplatz und Gartenanteil.

Die Haupt-Wohnung im 1. OG beeindruckt mit einem sehr großzügigen Wohn- und Essbereich, der zum gemeinsamen Entspannen und Genießen einlädt. Die offene Küche ist neuwertig und hochwertig ausgestattet, was Kochen zu einem Vergnügen macht. Ein Highlight ist der überdachte Balkon mit Süd-/West-Ausrichtung, auf dem man die Sonne und den Blick ins Grüne genießen kann.

Die Wohnung verfügt zudem über Einbauschränke im Flur und in den Schlafzimmern, ein komplett ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC sowie ein separates Gäste-WC. Isolierverglaste Sprossenfenster sorgen für eine optimale Lichtdurchflutung, während Vinylparkett ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Ein Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für gemütliche Wärme an kalten Tagen.

Im Untergeschoss der Immobilie befinden sich weitere Wohn- bzw. Gewerberäume mit rund 53 m² Wohnfläche. Ein eigener Zugang auf Straßenniveau bietet Flexibilität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Räume sind hell und freundlich gestaltet, mit großzügigen Fenstern und Fliesenböden. Die Einbauküche inklusive Geräten lädt zum Kochen und Verweilen ein, während das komplett ausgestattete Badezimmer mit großer bodengleicher Dusche und Doppelwaschbecken keine Wünsche offen lässt. Zudem verfügen diese Räumlichkeiten im Erdgeschoss über einen Kaminofen mit Wassertasche für die Fußbodenheizung und einen Durchlauferhitzer.

Zum Ensemble gehört zusätzlich eine Garage mit elektrischem Torantrieb und großem Abstellraum im Dachraum sowie ein weiterer Stellplatz. Abseits der Straße bietet ein Gartenanteil mit Gewächshaus zusätzlichen Komfort und Möglichkeiten für Hobbygärtner.

Die Immobilie wurde 1994 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die hochwertige Ausstattung, die optimale Ausrichtung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot für anspruchsvolle Interessenten.

Codice oggetto: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Dettagli dei servizi

Haupt-Wohnung im 1. OG:

- ca. 127m² Wohnfläche
- sehr großzügiger Wohn- und Essbereich
- große, offene Küche, (Neuwert ca. € 30.000,-)
- Einbauschränke im Flur und Schlafzimmern
- komplett ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC
- separates Gäste-WC
- überdachter Balkon mit Süd-/West- Ausrichtung
- isolierverglaste Sprossenfenster (innen liegend)
- Vinylparkett
- Kaminofen im Wohnzimmer (stillgelegt, kann aktiviert werden)
- Heizkörper

Wohn- bzw. Gewerberäume im UG:

- ca. 53m² Wohnfläche mit Tageslicht
- Eigener Zugang auf Straßenniveau
- interner Zugang über das Treppenhaus
- Fliesen
- Fußbodenheizung
- Einbauküche inkl. Geräte
- komplett ausgestattetes Badezimmer mit großer bodengleicher Dusche, Doppelwaschbecken und WC
- großer, heller Raum mit vielen Nutzungsmöglichkeiten
- Kaminofen mit Wassertasche für die Fußbodenheizung
- Garage mit elektr. Torantrieb
- großer Abstellraum im Dachraum der Garage
- ein weiterer Stellplatz
- großer Gartenanteil mit Gewächshaus
- Bühnenraum im Dachspitz

Codice oggetto: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Tutto sulla posizione

Empfingen liegt auf einer Hochebene des Neckartals zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb verkehrsgünstig an der BAB Stuttgart - Westlicher Bodensee (A 81) mit eigener Anschlussstelle.

Empfingen ist eine attraktive Wohngemeinde mit ausgeprägter Infrastruktur. Ca. 15 Hektar erschlossene Gewerbeflächen stehen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben direkt an der Autobahn zur Verfügung. Im ehemaligen Kasernengelände soll ein Gewerbegebiet "besonderer Art" mit viel Grün entstehen. Die Schaffung von Arbeitsplätzen ist ein primäres Ziel der Gemeindepolitik.

Bis 1971 gehörte Wiesenstetten mit Dommelsberg zum Landkreis Horb. Wie Empfingen war auch Wiesenstetten von 1945 bis 1952 Bestandteil des Nachkriegslandes Württemberg-Hohenzollern. 1971 erfolgte die Eingemeindung nach Empfingen, so dass Wiesenstetten und Dommelsberg für kurze Zeit im Landkreis Hechingen lagen, ehe die Gemeinde Empfingen 1973 Bestandteil des Landkreises Freudenstadt wurde.

Codice oggetto: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26200010 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Eckhard Schäffner

Lindenstraße 2, 72160 Horb am Neckar

Tel.: +49 7451 – 62 36 34 0

E-Mail: horb@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com