

Wiernsheim

## Appartamento per anziani con cucina inclusa - Residenza assistita a Wiernsheim

**Codice oggetto: 25048013**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 59,66 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25048013 - 75446 Wiernsheim

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

Codice oggetto: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25048013	Prezzo d'acquisto	290.000 EUR
Superficie netta	ca. 59,66 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Prima occupazione
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2025	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita)		

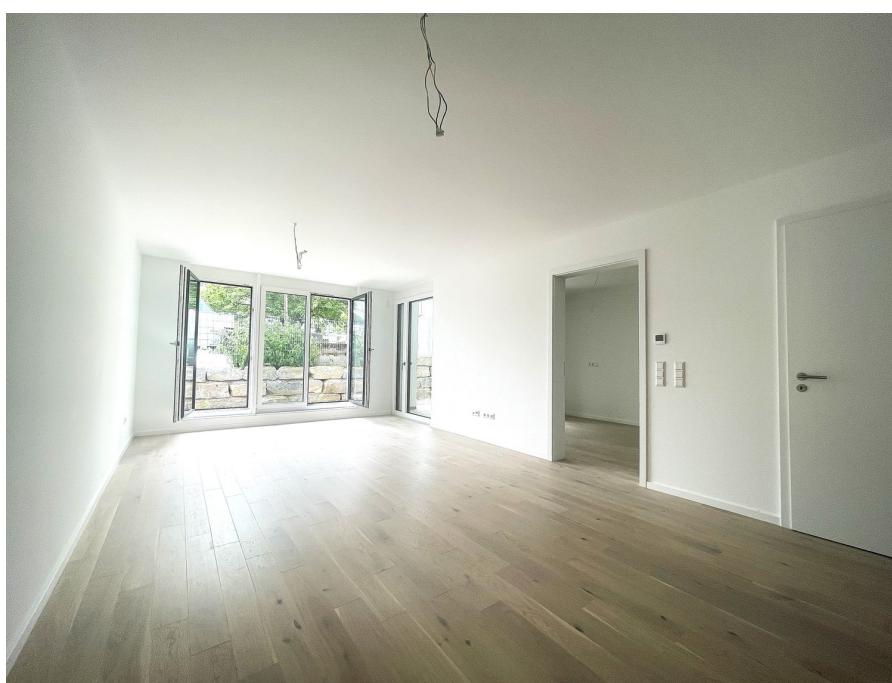
Codice oggetto: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Consumo energetico	58.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.02.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

Codice oggetto: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## La proprietà



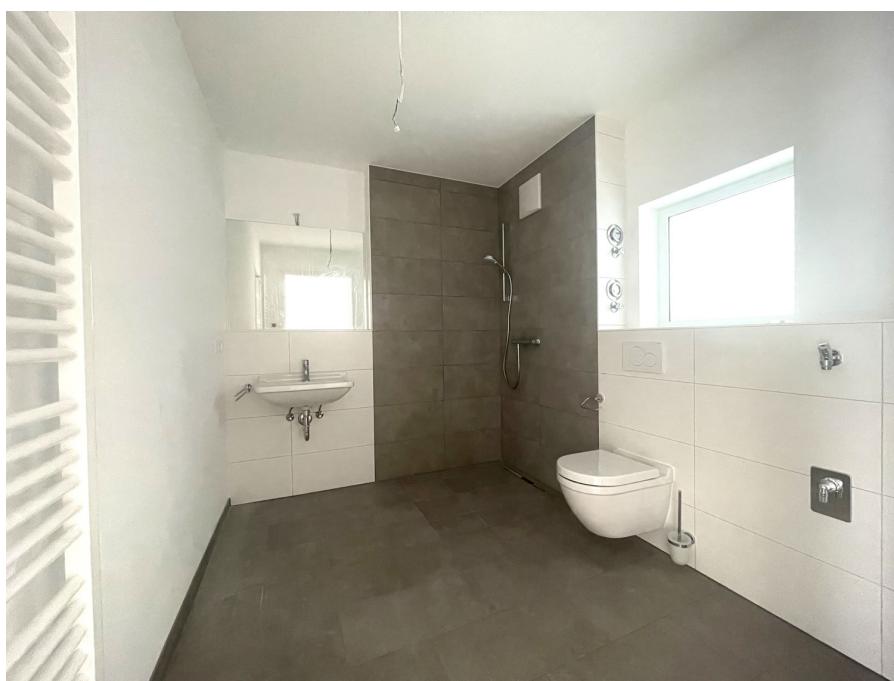
Codice oggetto: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## La proprietà



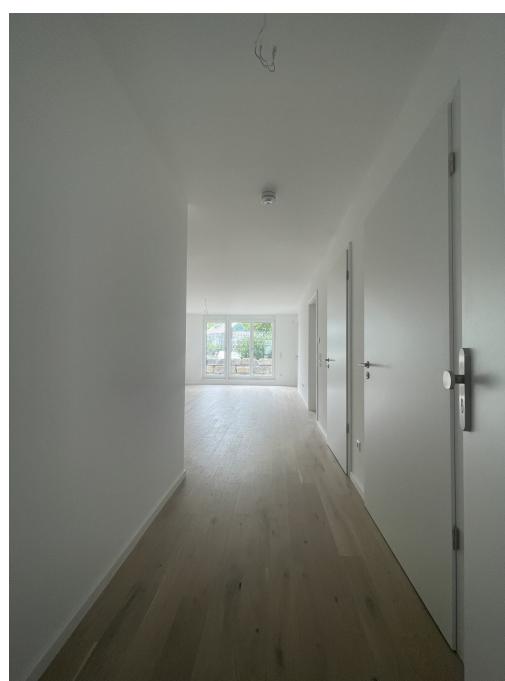
Codice oggetto: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## La proprietà



24

23



Codice oggetto: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## La proprietà



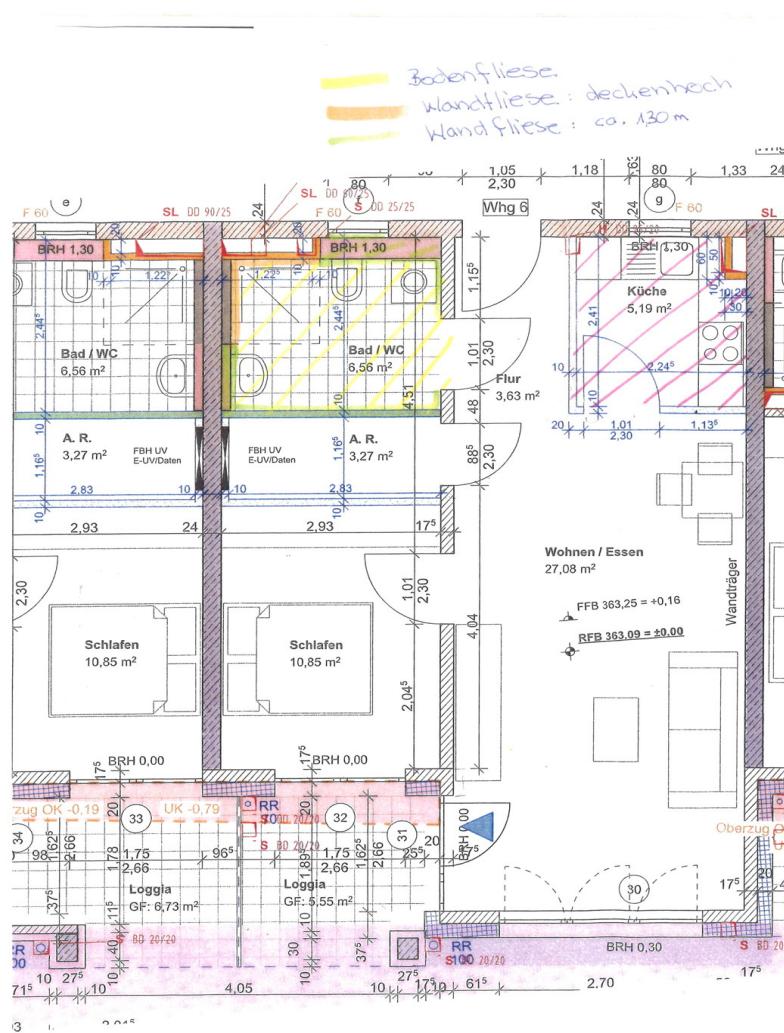
Codice oggetto: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## Una prima impressione

La residenza assistita offre un modo per mantenere un certo grado di indipendenza e normalità nella vita quotidiana, anche quando le persone invecchiano e potrebbero aver bisogno di assistenza in età avanzata. Gli anziani dai 60 anni in su, o coloro che hanno un grado di invalidità pari ad almeno il 50%, beneficiano di questa tipologia di alloggio, che offre un ambiente di vita adeguato con servizi e attività comunitarie a scelta. Il concetto di residenza assistita si basa sul principio: "Massima indipendenza possibile, tutto l'aiuto necessario". Particolare attenzione è rivolta al mantenimento dell'indipendenza di tutti i residenti e al rafforzamento delle loro relazioni sociali. Ulteriori servizi possono essere aggiunti in base alle necessità. La struttura è gestita dalla Diakonie- und Sozialstation Heckengäu e. V. (Associazione Diaconale e di Assistenza Sociale di Heckengäu). Il bilocale, situato in posizione centrale, si trova al piano terra di un nuovo complesso residenziale nel cuore di Wiernsheim. L'intero edificio è privo di barriere architettoniche e presenta finiture di alta qualità. L'appartamento è inondato di luce naturale grazie alle ampie finestre a tutta altezza. Il soggiorno ha accesso diretto a una terrazza esposta a sud. La cucina completamente attrezzata è stata recentemente installata ed è inclusa nel prezzo. Una confortevole camera da letto e un bagno con cabina doccia e scaldasalviette, oltre a un ripostiglio, completano questo appartamento superbamente arredato. Sono inclusi anche una cantina e un posto auto sotterraneo, entrambi accessibili tramite ascensore. L'appartamento è disponibile da subito. Le spese condominiali mensili per l'appartamento sono di 300 € (inclusi 51,25 € per il fondo di riserva), mentre per il posto auto sotterraneo sono di 21 € (inclusi 5 € per il fondo di riserva). Fissa un appuntamento per una visita e scopri di persona cosa ha da offrire questo appartamento. Le richieste possono essere elaborate solo se il modulo di contatto (nome, indirizzo, numero di telefono e indirizzo e-mail) è compilato in ogni sua parte.

Codice oggetto: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## Dettagli dei servizi

Moderne Wohnanlage mit 20 Einheiten  
Erstbezug  
Barrierefrei  
neue Einbauküche  
einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung  
hochwertige Parkett und Fliesenböden  
3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster, mit elektr. Rollläden  
zusätzlicher Handtuchheizkörper im Badezimmer  
Videosprechanlage  
Südterrasse  
Aufzug  
KfW Effizienzhaus 55

Codice oggetto: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## Tutto sulla posizione

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, Mönshausen, 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 eine Gemeinschaftsschule mit Ganztagesbetreuung. Auch der öffentliche Verkehr ist gut ausgebaut und der Bus in nur 1 Minute 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.

**Codice oggetto: 25048013 - 75446 Wiernsheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 58.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25048013 - 75446 Wiernsheim

## Partner di contatto

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

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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