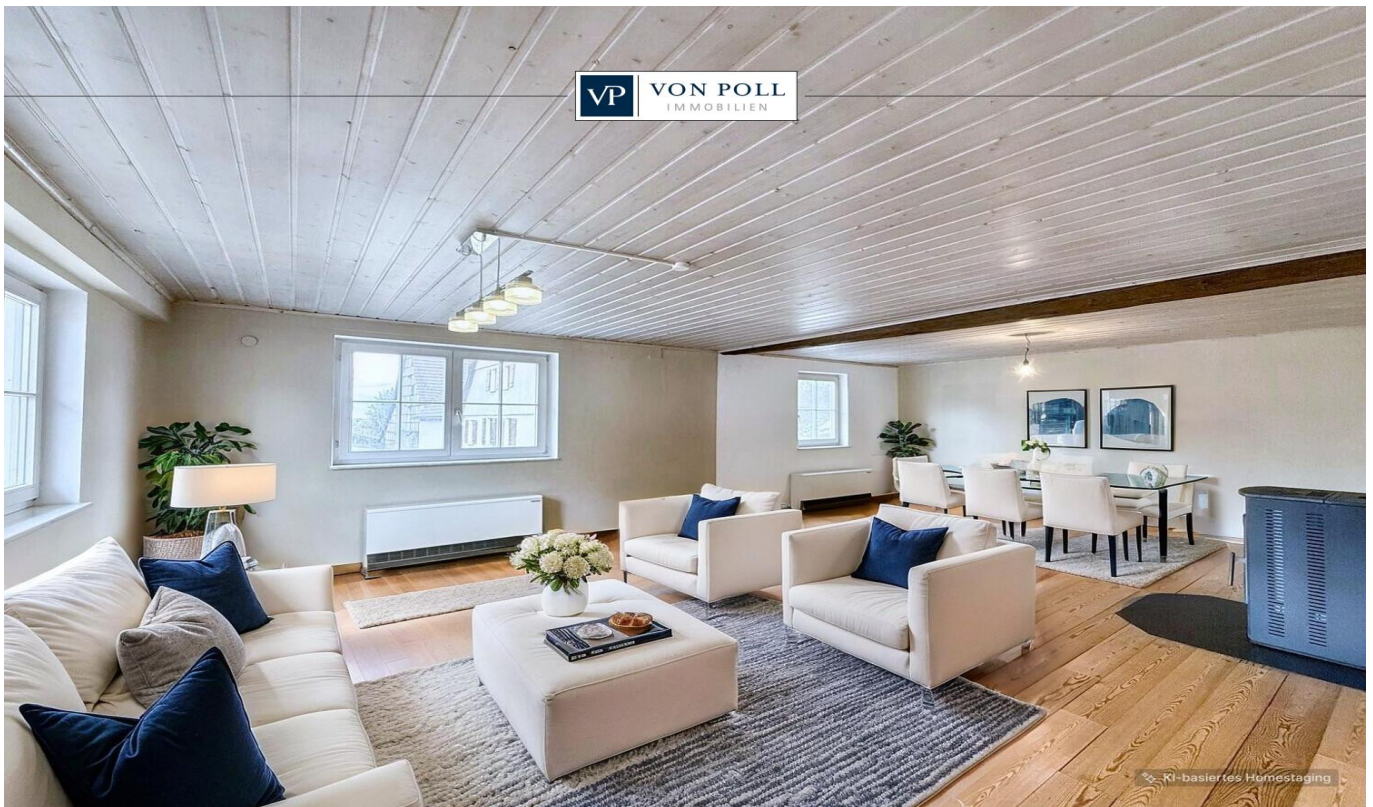


Wiernsheim

# Casa a graticcio completamente ristrutturata

Codice oggetto: 25048014



PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 167,36 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 249 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25048014 - 75446 Wiernsheim**

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

Codice oggetto: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25048014
Superficie netta	ca. 167,36 m <sup>2</sup>
Vani	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1850
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Superficie lorda	ca. 69 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a stufa</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>legno</b>	Consumo energetico	<b>303.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>28.01.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Pellet</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1850</b>

Codice oggetto: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VP 07231 - 28 120 0 VP

www.von-poll.com

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)



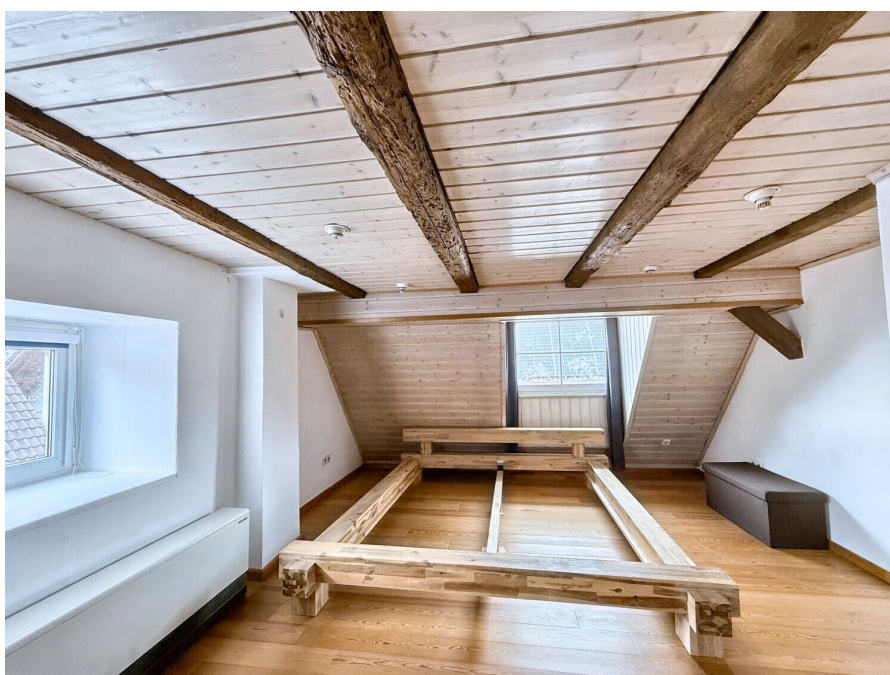
Codice oggetto: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La proprietà



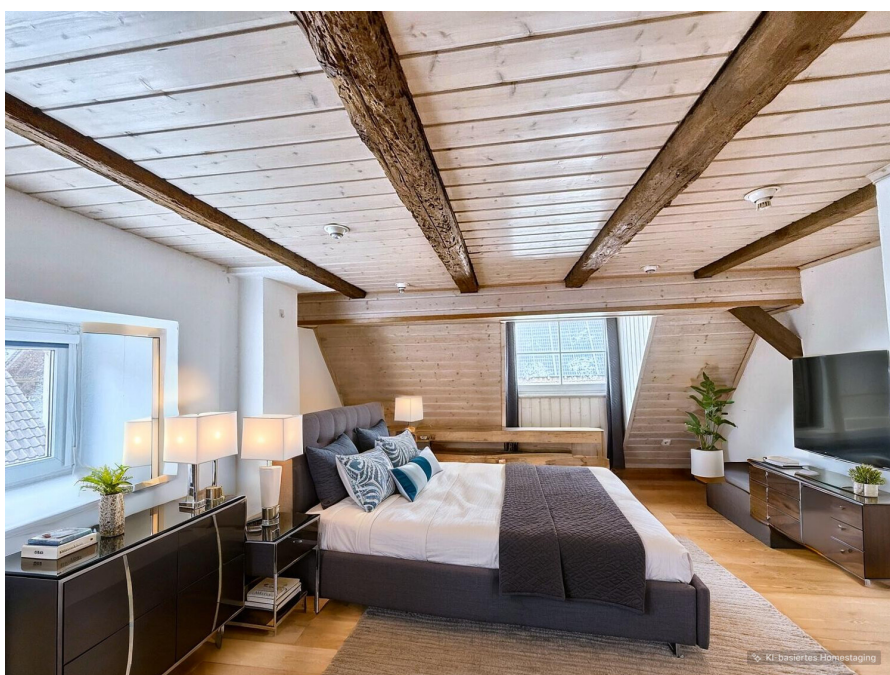
Codice oggetto: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 25048014 - 75446 Wiernsheim**

## Una prima impressione

In vendita una casa a graticcio, completamente ristrutturata nel 2001, originariamente costruita nel 1850 e ampiamente modernizzata entro il 2024. Questa affascinante casa indipendente combina il fascino storico con i comfort moderni e offre ampio spazio per tutta la famiglia su circa 167 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. La casa sorge su un terreno di circa 249 m<sup>2</sup> a bassa manutenzione, che non ha giardino, ma dispone di una terrazza solarium di 26 m<sup>2</sup>. La proprietà dispone di un totale di cinque stanze, che possono essere utilizzate in diversi modi. Queste includono un ampio soggiorno, che funge da luogo di ritrovo centrale della casa, e altre quattro stanze ideali come camere da letto, uffici o sale hobby. La disposizione è ben progettata e offre opzioni di utilizzo flessibili per soddisfare le esigenze individuali dei residenti. La proprietà vanta anche due bagni modernizzati e un bagno per gli ospiti, tutti dotati di sanitari contemporanei. Entrambi i bagni sono progettati per soddisfare le esigenze di una famiglia e offrono molto spazio. Particolare attenzione è stata dedicata all'impianto di riscaldamento, che è stato modernizzato durante l'ultimo ammodernamento del 2024. La casa è riscaldata da un'efficiente combinazione di una stufa a legna e una caldaia a pellet, creando non solo un clima interno piacevole, ma anche rispettoso dell'ambiente. Questa moderna soluzione di riscaldamento garantisce bassi costi energetici e un elevato livello di comfort. L'edificio colpisce per il suo stato di ristrutturazione, che preserva il carattere dell'architettura originale e soddisfa al contempo gli standard abitativi contemporanei. Elementi tradizionali come i pavimenti in legno e le travi originali sono stati accuratamente conservati e conferiscono alla casa un fascino distintivo, mentre i tocchi moderni offrono un comfort abitativo contemporaneo. Questa proprietà è un'eccellente opportunità per coloro che apprezzano il fascino storico combinato con i comfort moderni. Fissate un appuntamento per una visita e lasciatevi convincere dalle numerose possibilità che questa casa offre. Questa casa indipendente offre la base ideale per realizzare i vostri sogni abitativi individuali ed è pronta a scrivere la sua storia. È disponibile per l'occupazione immediata. Le richieste possono essere elaborate solo tramite il modulo di contatto compilato in ogni sua parte (nome, indirizzo, numero di telefono ed e-mail). Riceverete le planimetrie insieme alla brochure.

**Codice oggetto: 25048014 - 75446 Wiernsheim**

## **Dettagli dei servizi**

**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**

**Codice oggetto: 25048014 - 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, Mönshheim, 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.

**Codice oggetto: 25048014 - 75446 Wiernsheim**

## Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25048014 - 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)**