

Kieselbronn

Großzügiges, ruhig gelegenes Zuhause mit Gartenvielfalt und Familienfreiheit

Codice oggetto: 26048013



PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 196,35 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 513 m²

Codice oggetto: 26048013 - 75249 Kieselbronn

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

Codice oggetto: 26048013 - 75249 Kieselbronn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26048013
Superficie netta	ca. 196,35 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26048013 - 75249 Kieselbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	87.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	06.11.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

Codice oggetto: 26048013 - 75249 Kieselbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26048013 - 75249 Kieselbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26048013 - 75249 Kieselbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26048013 - 75249 Kieselbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26048013 - 75249 Kieselbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26048013 - 75249 Kieselbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26048013 - 75249 Kieselbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26048013 - 75249 Kieselbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26048013 - 75249 Kieselbronn

La proprietà



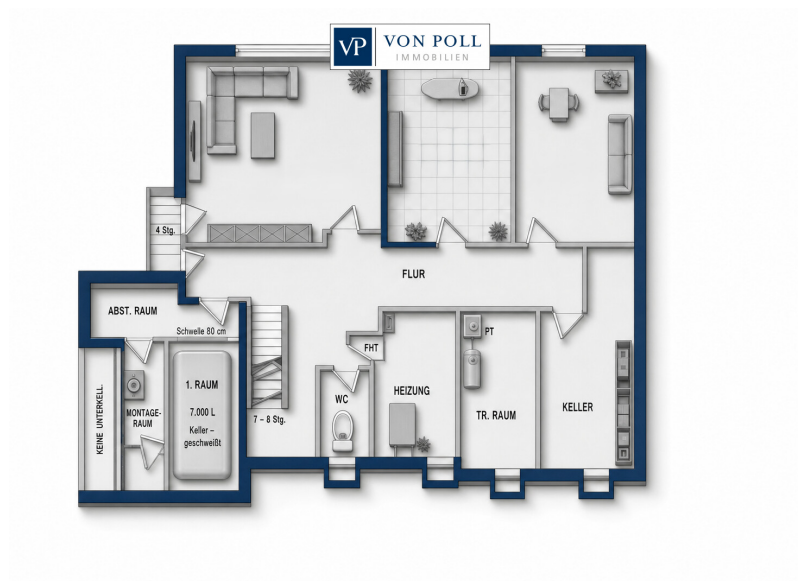
Codice oggetto: 26048013 - 75249 Kieselbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26048013 - 75249 Kieselbronn

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: 26048013 - 75249 Kieselbronn

Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1977 bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 196,35 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 513 m² zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, präsentiert sich jedoch überwiegend gepflegt und überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot sowie durchdachte Details, die sowohl Familien als auch Käufer mit dem Wunsch nach zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten ansprechen.

Insgesamt stehen Ihnen 7 Zimmer zur Verfügung, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Wohnkonzepte. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit einer Mehrgenerationennutzung oder separaten Vermietung, da das Untergeschoss zur Einliegerwohnung umgebaut wurde. Die Arbeiten in diesem Bereich sind jedoch noch nicht abgeschlossen – Bodenbeläge, Bad und Küche müssen noch fertiggestellt werden. Damit haben Sie die Möglichkeit, den Bereich ganz nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen auszustatten. Darüber hinaus bietet die Einliegerwohnung einen eigenen Zugang zur Terrasse, der vom Wohn- und Küchenbereich aus erreichbar ist und ein hohes Maß an Privatsphäre und Flexibilität gewährleistet.

Ein weiteres Highlight ist der große Gartenbereich, der zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Der Garten eignet sich sowohl für Familienaktivitäten als auch für Hobbygärtner und schafft einen einladenden Rahmen für gesellige Stunden unter freiem Himmel.

Die Immobilie verfügt über eine geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor, die Ihnen komfortablen Zugang und ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bietet. Angeschlossen ist eine Werkstatt mit Grube, die sich ideal für Autoarbeiten oder verschiedene handwerkliche Tätigkeiten eignet und somit die Bedürfnisse von Technikbegeisterten und Heimwerkern erfüllt.

Beheizt wird das Haus durch eine Zentralheizung. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, wodurch Ihnen zahlreiche Optionen zur individuellen Modernisierung zur Verfügung stehen. Ob als geräumiges Familienhaus, Mehrgenerationenhaus oder mit dem Potenzial zur Teilvermietung – dieses Haus bietet eine stabile Grundlage, um eigene Wohnvorstellungen zu realisieren.

Fazit: Dieses Einfamilienhaus überzeugt mit großzügigen Flächen, einer offenen Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, speziell durch die Einliegerwohnung und die vorhandene Werkstatt. Wenn Sie auf der Suche nach einer

Immobilie sind, die Sie nach eigenen Vorstellungen gestalten können, lohnt sich eine Besichtigung in jedem Fall.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin.

***Anmerkung: Der Grundriss des Untergeschosses entspricht dem ursprünglichen Zustand und wurde seit dem Umbau zur Einliegerwohnung nicht aktualisiert**

Codice oggetto: 26048013 - 75249 Kieselbronn

Tutto sulla posizione

Kieselbronn ist eine attraktive und beliebte Gemeinde in Baden-Württemberg, nur wenige Kilometer von Pforzheim entfernt. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Umgebung und zugleich gute Verkehrsanbindung aus. Über die nahegelegene Autobahn A8 sowie die Bundesstraßen Richtung Pforzheim und Bretten sind umliegende Städte schnell erreichbar.

Der Ort verfügt über eine solide Infrastruktur mit kurzen Wegen im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte und Bäckereien, befinden sich im Ort oder in unmittelbarer Nähe. Mehrere Bushaltestellen bieten eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Familien profitieren von einer sehr guten Bildungs- und Betreuungsstruktur. Kindergärten und die örtliche Grundschule sind fußläufig erreichbar, weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden und sind mit Bus oder Fahrrad gut erreichbar.

Zahlreiche Spielplätze, Grünflächen und Sportanlagen in der Umgebung bieten attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien. Das harmonische Wohnumfeld, die naturnahe Lage und die sichere Nachbarschaft machen Kieselbronn zu einem beliebten Wohnort für Familien und Berufspendler.

Codice oggetto: 26048013 - 75249 Kieselbronn

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 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: 26048013 - 75249 Kieselbronn

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com