

Empfingen / Wiesenstetten

Exklusives hochwertiges Wohnen auf 2 Ebenen - inklusive Garten

Número da propriedade: 23200006



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m² • QUARTOS: 6

Número da propriedade: 23200006 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23200006 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Numa vista geral

Número da propriedade	23200006	Preço de compra	395.000 EUR
Área	ca. 180 m ²	Apartamento	Piso
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6	Área útil	ca. 46 m ²
Quartos	4	Móveis	WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1994		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 5000 EUR (Venda), 1 x Garagem, 10000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 23200006 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	OEL	Consumo final de energia	115.50 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	04.05.2033	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 23200006 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

O imóvel



www.von-poll.com



Número da propriedade: 23200006 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

O imóvel



Número da propriedade: 23200006 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

O imóvel



Número da propriedade: 23200006 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

O imóvel



Número da propriedade: 23200006 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

O imóvel



Número da propriedade: 23200006 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

O imóvel



Número da propriedade: 23200006 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

O imóvel



Número da propriedade: 23200006 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

O imóvel



Número da propriedade: 23200006 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

O imóvel



Número da propriedade: 23200006 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

O imóvel



Número da propriedade: 23200006 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

O imóvel



Número da propriedade: 23200006 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein Ensemble bestehend aus einer wunderschönen Wohnung im Obergeschoss, einer dazugehörenden Einliegerwohnung im Erdgeschoss, Garage, Stellplatz und Gartenanteil. Die Immobilie ist komplett und langfristig vermietet und als Kapitalanlage ideal. 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. 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.

Número da propriedade: 23200006 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Detalhes do equipamento

Haupt-Wohnung im 1. OG:

- ca. 127m² Wohnfläche
- sehr großzügiger Wohn- und Essbereich
- große, offene Küche, neuwertig (€ 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
- 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

Número da propriedade: 23200006 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23200006 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 115.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Número da propriedade: 23200006 - 72186 Empfingen / Wiesenstetten

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Eckhard Schöffner

Lindenstraße 2 Horb a.N. / Freudenstadt

E-Mail: horb@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com