

Friolzheim

****RESERVIERT**** Familienschatz mit Garten in ruhiger Lage

Número de propiedad: 25143002d



PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 136 m² • HABITACIONES: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 194 m²

Número de propiedad: 25143002d - 71292 Friolzheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25143002d - 71292 Friolzheim

De un vistazo

Número de propiedad	25143002d
Superficie habitable	ca. 136 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5.5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1976
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	449.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2009
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25143002d - 71292 Friolzheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	17.12.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	176.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1976

Número de propiedad: 25143002d - 71292 Friolzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25143002d - 71292 Frielzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25143002d - 71292 Friolzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25143002d - 71292 Frielzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25143002d - 71292 Frielzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25143002d - 71292 Frielzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25143002d - 71292 Frielzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25143002d - 71292 Frielzheim

La propiedad



Número de propiedad: 25143002d - 71292 Friolzheim

La propiedad



WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN

Bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,47% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollbindung
3,39% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,32% p.a.	3,42% p.a.
10 Jahre	3,39% p.a.	3,47% p.a.
30 Jahre	3,99% p.a.	4,08% p.a.

Stand 01.07.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!



www.von-poll-finance.com

Número de propiedad: 25143002d - 71292 Frielzheim

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

VP 07152 - 90 71 13 0 VP

VP www.von-poll.com

VP www.von-poll.com

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.
07152 - 90 71 13 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/leonberg

Número de propiedad: 25143002d - 71292 Frielzheim

Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1976, die im Jahr 2009 mit einer neuen Gas-Heizung ausgestattet wurde die durch Solarthermi unterstützt wird. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 136 m² auf einem Grundstück von ca. 194 m². Mit 5,5 Zimmern, einschließlich drei Schlafzimmern, ist dieses Haus ideal für Familien oder Paare, die zusätzlichen Raum benötigen.

Das Erdgeschoss besticht durch ein sonnendurchflutetes Wohnzimmer, das einen freundlichen und einladenden Wohnbereich bietet. Die helle Einbauküche, die im Jahr 2003 installiert wurde, ist schlicht gestaltet und vermittelt ein neutrales Ambiente. Zwischen Küche und dem Essplatz im Wohnzimmer gibt es eine praktische Durchreiche. Im Haus befinden sich zusätzlich zum WC im Bad noch 2 weitere separate WC's im EG und im DG was für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgen.

Im Obergeschoss befinden sich die zwei Schlafzimmer, die alle gut geschnitten sind und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Außerdem noch ein kleines Zimmer was perfekt ist für ein Büro oder Spielzimmer. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet und erfüllt somit unterschiedliche Bedürfnisse.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Dachgeschoss, wo sich ein Studiozimmer befindet, das durch sein Platzangebot und die herrliche Aussicht besticht. Außerdem befindet sich hier ein Abstellraum, der noch ausgebaut werden kann und ein weiteres separates WC.

Der Keller, der sowohl von innen als auch durch einen separaten Außenzugang erreichbar ist, umfasst einen großzügigen Hobbyraum. Dieser bietet diverse Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Fitnessraum, Werkstatt oder für sonstige Hobbies. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage, die für eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Außerdem ist zu erwähnen, dass das Haus über eine Solarthermie verfügt. Die Solarfläche beträgt 11,5 m² / 5 Panele. Der bisherige Verbrauchsausweis lag mit seinem Wert bei C, ganz anders als beim aktuellen Bedarfsausweis, der bei F liegt.

Ein weiteres Highlight der Immobilie sind die Außenbereiche: Eine sonnige Süd-Terrasse im EG, die durch das Wohnzimmer zu erreichen ist und ein Balkon im OG welche dazu einladen die Umgebung zu genießen und entspannte Stunden zu verbringen. Im Garten

befindet sich ein gemauertes Grill-Setup, das für gesellige Abende mit Familie und Freunden bereitsteht. Ein zusätzliches Gartenhäuschen bietet praktischen Stauraum für Gartengeräte oder Gartenmöbel.

Zur Immobilie gehört zudem eine Einzelgarage, die sich etwa 50 Meter vom Haus entfernt befindet.

Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte eine solide Basis für individuelles Wohnen mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck von dieser Immobilie zu verschaffen.

Número de propiedad: 25143002d - 71292 Friolzheim

Detalles de los servicios

- Solaranlage (Solarfläche 11,5 m² / 5 Panele)
- Solarthermi zur Unterstützung der Heizung
- Neutrale Einbauküche (2003)
- Gartenhäuschen
- Gemauerter Grill im Garten
- Bad mit Badewanne und Dusche
- 2 sep. WC's
- Studiozimmer im DG mit herrlicher Aussicht
- Garage

Número de propiedad: 25143002d - 71292 Friolzheim

Todo sobre la ubicación

Friolzheim ist eine Gemeinde im Enzkreis und liegt zwischen Stuttgart und Karlsruhe. Sie ist sehr gut erreichbar über die A 8 Stuttgart-Karlsruhe, Anschlussstellen Heimsheim (ca. 2 km entfernt). Zu den Nachbargemeinden gehören Wimsheim, Mönsheim, Weissach und Tiefenbronn. Pforzheim ist ca. 13 km entfernt.

Friolzheim hat eine sehr gute Infrastruktur, ein reges Vereinsleben, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten und eine Grundschule mit Ganztagesbetreuung. Weiterführende Schulen sind problemlos mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowohl nach Pforzheim als auch Richtung Rutesheim/Leonberg zu erreichen. Auch in den Nachbarorten gibt es viele Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Der Stuttgarter Golfclub Solitude (3 km) und ein Freibad (5 km) sind in nächster Nähe, ebenfalls namenhafte Firmen wie Porsche und Bosch.

Die Immobilie selbst befindet sich in einer ruhigen und begehrten Lage. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi und Netto sind fußläufig zu erreichen.

Número de propiedad: 25143002d - 71292 Friolzheim

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 176.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número de propiedad: 25143002d - 71292 Frielzheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Caroline Ammon

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

E-Mail: pforzheim@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com