Wiernsheim

Kernsaniertes Fachwerkhaus

CODE DU BIEN: 25048014

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 315.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 167,36 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 249 m^2

CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25048014
Surface habitable	ca. 167,36 m²
Pièces	5
Salles de bains	2
Année de construction	1850
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	315.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Refait à neuf
Surface de plancher	ca. 69 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Source d'alimentation	Pellet
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

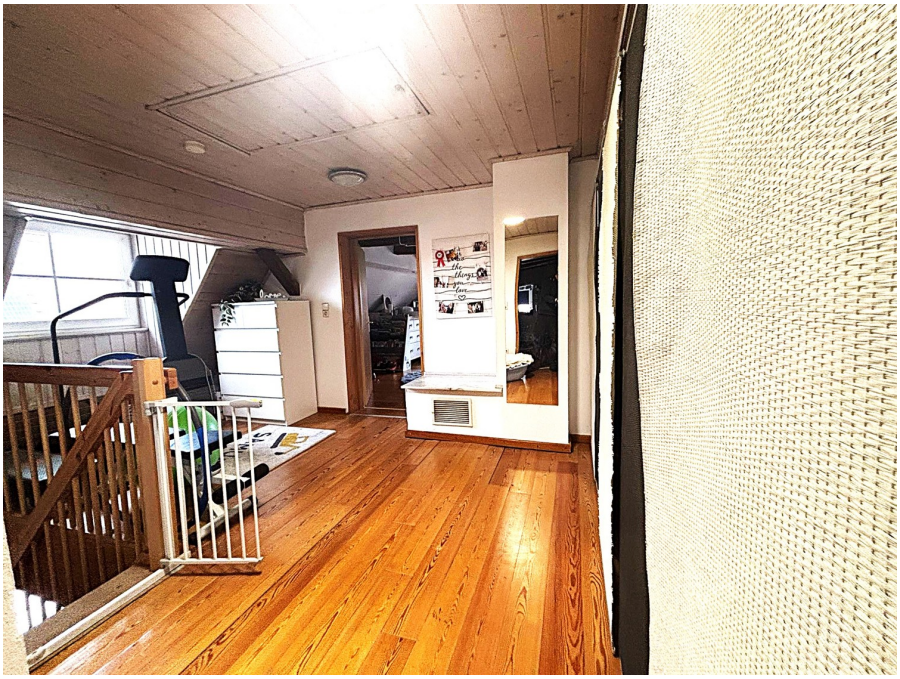
VON POLL IMMOBILIEN

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



CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

Une première impression

Zum Verkauf steht ein 2001 kernsaniertes Fachwerkhaus, das im Jahr 1850 erbaut und bis 2024 umfassend modernisiert wurde. Dieses charmante Einfamilienhaus kombiniert historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 167 m² ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Haus steht auf einem Grundstück von ca. 249 m², welches pflegeleicht gestaltet ist, keinen Garten hat, aber dafür eine 26 m² große Sonnen-Terrasse. Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, die vielseitig nutzbar sind. Dazu gehören ein großzügiges Wohnzimmer, welches als zentraler Treffpunkt des Hauses dient, sowie vier weitere Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyräume eignen.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, um den individuellen Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden. Zum Komfort der Immobilie zählen zwei modernisierte Badezimmer und ein Gäste-WC, die durch ihre zeitgemäße Ausstattung überzeugen. Beide Badezimmer sind so angelegt, dass sie den Ansprüchen einer Familie gerecht werden und bieten ausreichend Platz.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Heizungsanlage gelegt, die im Rahmen der letzten Modernisierung in 2024 auf den neuesten Stand gebracht wurde. Das Haus wird durch eine effiziente Kombination aus Ofenheizung und Pelletheizung beheizt, was nicht nur ein angenehmes Raumklima schafft, sondern auch umweltfreundlich ist. Diese moderne Heizlösung gewährleistet niedrige Energiekosten und einen hohen Komfort.

Das Gebäude besticht durch seinen sanierten Zustand, der den Charakter der Ursprungsarchitektur bewahrt und gleichzeitig zeitgemäße Wohnansprüche erfüllt. Traditionelle Elemente wie Holzböden und Originalbalken wurden sorgsam erhalten und verleihen dem Haus ein unverwechselbares Flair, während moderne Akzente für aktuellen Wohnkomfort sorgen.

Diese Immobilie ist ein hervorragendes Angebot für all jene, die historischen Charme in Kombination mit aktuellen Ausstattungsmerkmalen zu schätzen wissen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses überzeugen. Dieses Einfamilienhaus bietet eine ideale Grundlage für individuelle Wohnträume und wartet darauf, neue Geschichten zu schreiben. Sie ist ab dem 01.09.2025 beziehbar. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Anfragen können nur mit vollständig ausgefülltem Kontaktfeld (Name, Adresse, Telefonnummer und E-

Mail) bearbeitet werden. Die Grundrisse erhalten Sie mit dem Exposé.

CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

Tout sur l'emplacement

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, Mönsheim, Niefern-Öschelbronn und Mühlacker. Pforzheim ist ca. 12 km entfernt.

Wiernsheim hat eine sehr gute Infrastruktur, ein reges Vereinsleben, Ärzte, 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.

CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25048014 - 75446 Wiernsheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Caroline Ammon

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim
Tel.: +49 7231 - 28 120 0
E-Mail: pforzheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com