

Engelsbrand / Grunbach

# Großzügiges Haus in bester Lage - Grunbach

Objektnummer: 24048013

VP



KAUFPREIS: 410.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 680 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24048013 - 75331 Engelsbrand / Grunbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24048013 - 75331 Engelsbrand / Grunbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24048013
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	410.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24048013 - 75331 Engelsbrand / Grunbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	167.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.04.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24048013 - 75331 Engelsbrand / Grunbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048013 - 75331 Engelsbrand / Grunbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048013 - 75331 Engelsbrand / Grunbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048013 - 75331 Engelsbrand / Grunbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24048013 - 75331 Engelsbrand / Grunbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048013 - 75331 Engelsbrand / Grunbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048013 - 75331 Engelsbrand / Grunbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048013 - 75331 Engelsbrand / Grunbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048013 - 75331 Engelsbrand / Grunbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048013 - 75331 Engelsbrand / Grunbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048013 - 75331 Engelsbrand / Grunbach

## Ein erster Eindruck

Das Einfamilienhaus im Ortsteil Grunbach, erbaut im Jahr 1981, bietet eine Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 680 m<sup>2</sup>. Die Immobilie verfügt über 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Ein Balkon/Terrasse lädt zum Entspannen ein. Die Lage des Hauses ist sehr gut, da es einen herrlichen Blick ins Grüne bietet und dennoch nah an der Stadt liegt. Die Substanz des Hauses ist solide, da es sich um ein Fertighaus der renommierten Marke Schwörer Haus handelt. Das Haus bietet eine Zentralheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen. Die Heizung wurde 2003 erneuert. Es besteht die Möglichkeit für eine abgeschlossene Wohnung im Obergeschoss. Die Ausstattungsqualität ist einfach, aber die gute Grundlage bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Raumaufteilung ist großzügig angelegt und bietet genug Platz für eine Familie. Der Garten bietet ausreichend Raum für Kinder zum Spielen und für gemütliche Grillabende. Insgesamt handelt es sich um ein Haus mit viel Potenzial, das durch eine Renovierung in ein gemütliches Zuhause verwandelt werden kann. Die gute Lage, die solide Substanz und die großzügige Wohnfläche machen diese Immobilie zu einem interessanten Angebot für Familien, die ein individuelles Zuhause suchen. Gerne zeigen wir Ihnen diese Immobilie bei einem individuellen Termin. Bitte senden Sie uns dazu das vollständig ausgefüllte Kontaktformular.

Objektnummer: 24048013 - 75331 Engelsbrand / Grunbach

## Alles zum Standort

Engelsbrand befindet sich im Nordschwarzwald, ca. 10 km von Pforzheim entfernt. Zur Gemeinde Engelsbrand gehören die Gemeinden Grunbach und Salmbach. Die Lage im Nordschwarzwald ist ruhig und verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Nähe zu den Heilbädern im Kreis Calw machen Engelsbrand zu einem idealen Ausgangspunkt, um den Schwarzwald zu erkunden. Das angenehme Klima, die gute Gastronomie, ausgewiesene Wanderwege mit Waldparkplätze und zahlreiche Sportstätten sowie Spielplätze sorgen stets für einen angenehmen und unterhaltsamen Aufenthalt in der Gemeinde Engelsbrand. Das Gemeindeleben bietet Ihnen verschiedene Kindertagesstätten und Grundschulen mit Kern- oder Ganztagsbetreuung. Weiterführende Schulen gibt es in Neuenbürg. Darüber hinaus bietet Engelsbrand ein umfangreiches Vereinsleben.



Objektnummer: 24048013 - 75331 Engelsbrand / Grunbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 167.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. 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 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.

Objektnummer: 24048013 - 75331 Engelsbrand / Grunbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Athenstädt

---

Dillsteiner Straße 21 Pforzheim  
E-Mail: [pforzheim@von-poll.com](mailto:pforzheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)