

Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

# Zentral gelegen und dennoch ruhig! DHH inklusive Schlossblick

Objektnummer: 25152010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174,63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 409 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

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

Objektnummer: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25152010                  |
| Wohnfläche   | ca. 174,63 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1960                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 459.000 EUR   |
| Haustyp               | Zweifamilienhaus  |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig   |
| Bauweise              | Massiv  |
| Ausstattung           | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                |

Objektnummer: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 234.13 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.01.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1960                        |

Objektnummer: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Die Immobilie



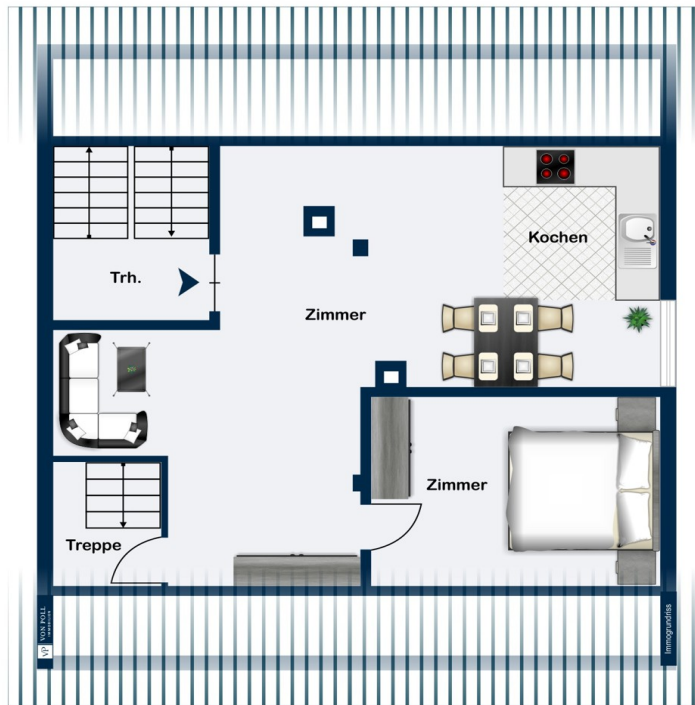


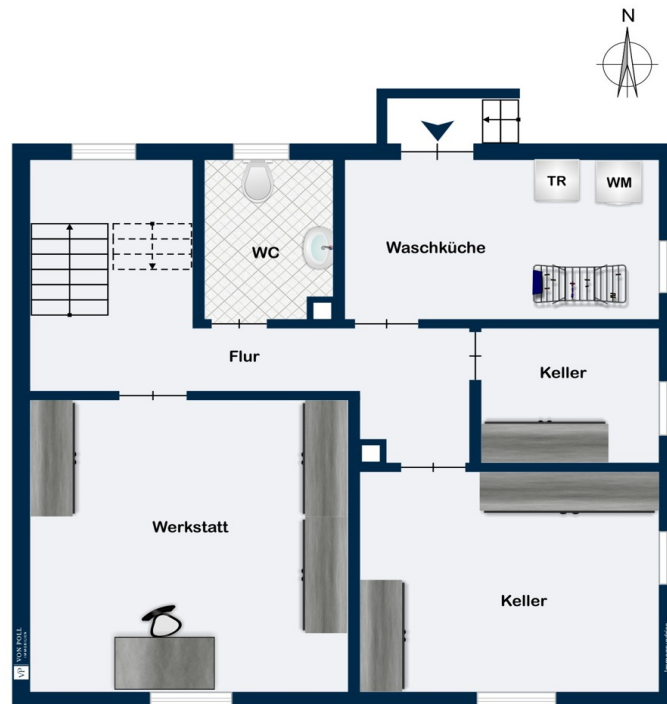
Objektnummer: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Ein erster Eindruck

Zum Erwerb steht eine Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit wunderbarem Ausbaupotenzial und Garten. Die Immobilie wurde im Jahre 1960 in Massivbauweise errichtet und bietet vielerlei Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre Wohnwünsche. Besonders hervorzuheben ist die zentrale und doch gleichzeitig ruhige Lage mit fantastischem Ausblick auf Schloss Kaltenstein sowie einer großzügigen Gartenfläche, die Jung und Alt zum Erholen oder Toben einlädt. Im Innenbereich sorgt ein Kamin im ersten Obergeschoss für das gewisse Extra. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 174,63 m<sup>2</sup>, ca. 66,98 m<sup>2</sup> davon befinden sich im Erdgeschoss. Die restliche Wohnfläche erstreckt sich über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss, in dem bereits Heizkörperanschlüsse für den Ausbau vorbereitet sind. Auf Grund des Ausbaupotentials ist ein Mehrgenerationenhaus oder auch die Vermietung einer Wohneinheit möglich und bietet somit vielerlei Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über 3 Zimmer, Küche, Flur, Tageslichtbad und einen Südbalkon. Die Wohnung im ersten Obergeschoss ist ähnlich geschnitten. Weitere zwei Zimmer befinden sich im Dachgeschoss. Im Untergeschoss befinden sich großzügige Kellerräume als auch eine geräumige Werkstatt.



Objektnummer: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Ausstattung und Details

- \* zentrale und gleichzeitig ruhige Lage in Vaihingen an der Enz
  - \* schöner großer Garten
  - \* Kamin im 1. Obergeschoss
  - \* Werkstatt
  - \* zwei große Süd-Balkone
  - \* überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster aus Holz
  - \* Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
  - \* Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Kork, Teppichboden
- Wir weisen ausdrücklich daraufhin, dass die Immobilie renovierungsbedürftig ist.

Objektnummer: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Alles zum Standort

Vaihingen an der Enz hat als große Kreisstadt und Mittelzentrum der Metropolregion Stuttgart einiges zu bieten. Eine hervorragende Infrastruktur durch die angrenzende B 10 und die Schnellfahrstrecke von Mannheim nach Stuttgart sowie zahlreiche Supermärkte und eine gute medizinische Versorgung machen Vaihingen an der Enz zu einem attraktiven Wohnort. Auch touristisch ist die Stadt mit ihren angrenzenden Ortsteilen sehr attraktiv. Nicht nur die wunderbaren Aussichtslagen an der Enz werden sehr geschätzt, auch die Weinberge im Weinbaugebiet Stromberg sowie die malerische Altstadt mit guter Gastronomie ziehen Besucher an und machen die Stadt als Wohnort immer beliebter.

Objektnummer: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 234.13 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nicole Ehrmann

---

Schillerstraße 10 Ludwigsburg  
E-Mail: [ludwigsburg@von-poll.com](mailto:ludwigsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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