

Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

Zentral gelegen und dennoch ruhig! DHH inklusive Schlossblick

Property ID: 25152010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 459.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 174,63 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 409 m²

Property ID: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

At a glance

Property ID	25152010
Living Space	ca. 174,63 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1960
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	459.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	234.13 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	26.01.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1960

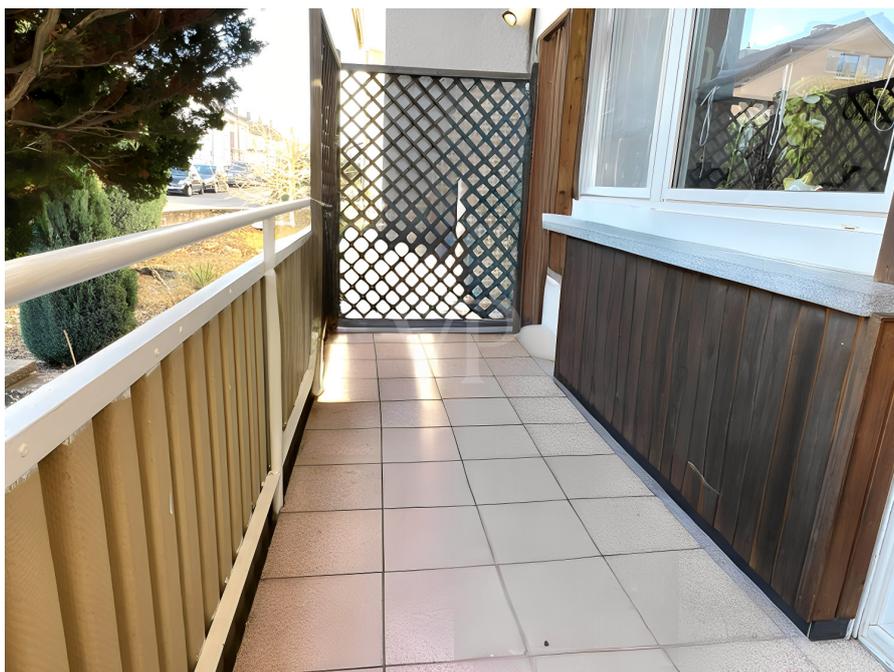
Property ID: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

The property



Property ID: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

The property



Property ID: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

The property



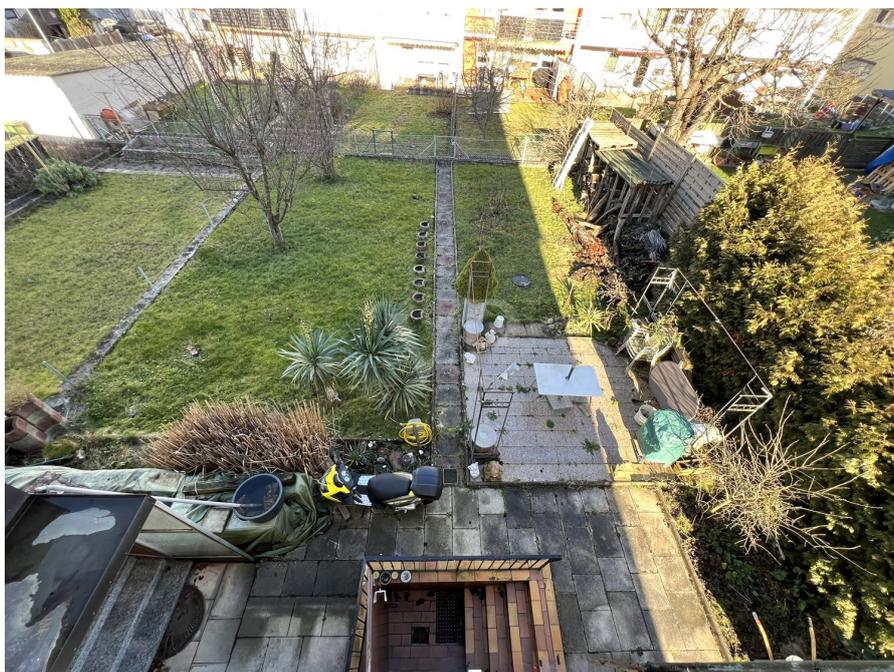
Property ID: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

The property



Property ID: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

The property



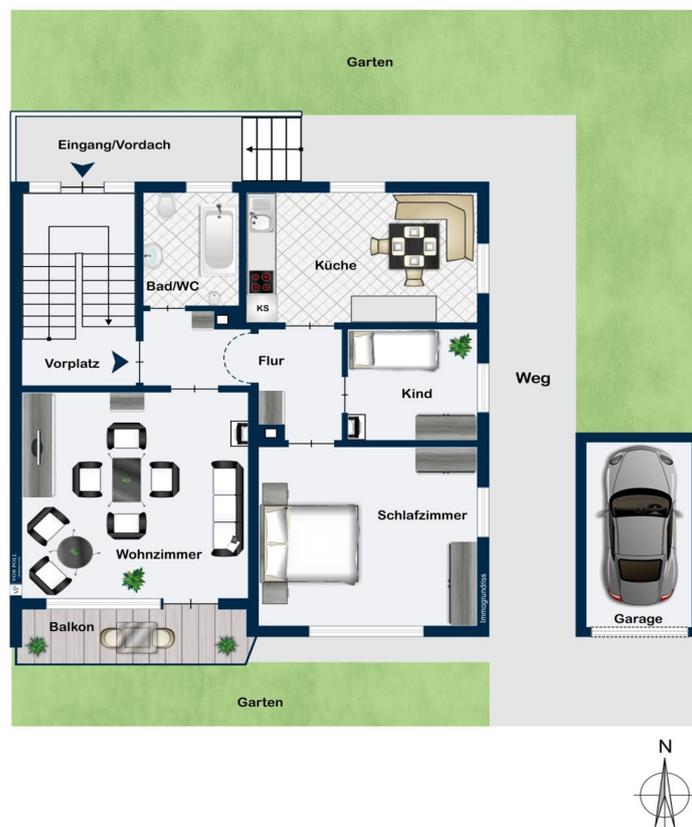
Property ID: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

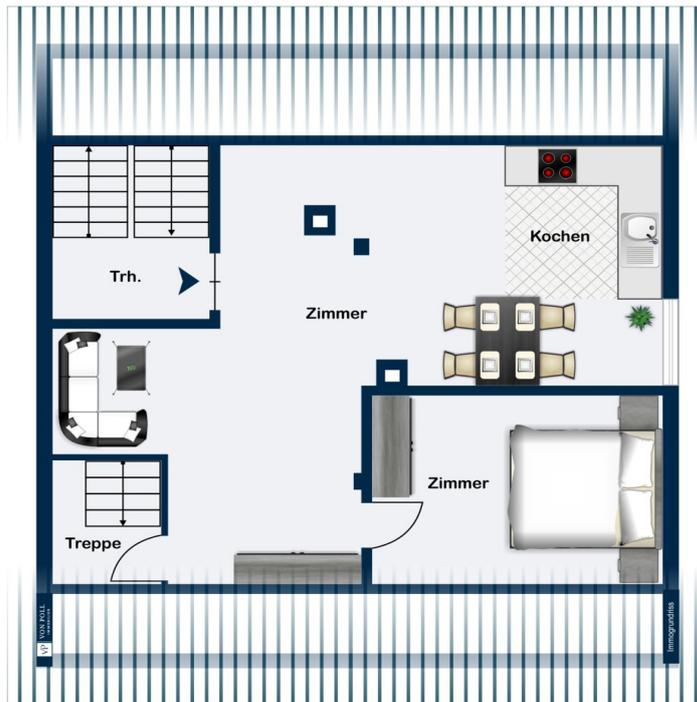
The property

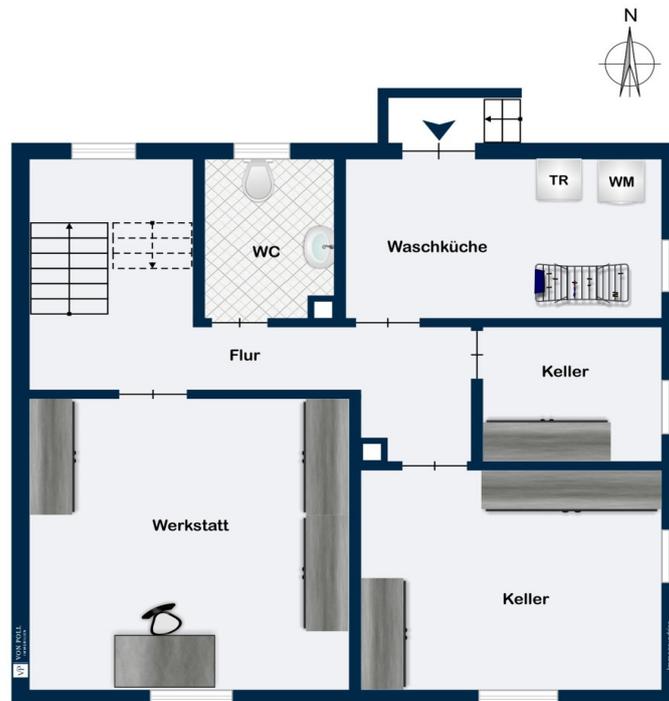


Property ID: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

A first impression

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 m², ca. 66,98 m² 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.

Property ID: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

Details of amenities

- * 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.

Property ID: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

All about the location

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.

Property ID: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 234.13 kWh/(m²*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.

Property ID: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nicole Ehrmann

Schillerstraße 10 Ludwigsburg
E-Mail: ludwigsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com