

Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

# Zentral gelegen und dennoch ruhig! DHH inklusive Schlossblick

*Número de propiedad: 25152010*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 459.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 174,63 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 409 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

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

Número de propiedad: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## De un vistazo

Número de propiedad	25152010	Precio de compra	459.000 EUR
Superficie habitable	ca. 174,63 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Estado de la propiedad	para reformar
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1960		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	234.13 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	26.01.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## La propiedad



Número de propiedad: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## La propiedad



Número de propiedad: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## La propiedad



Número de propiedad: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## La propiedad





Número de propiedad: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## La propiedad



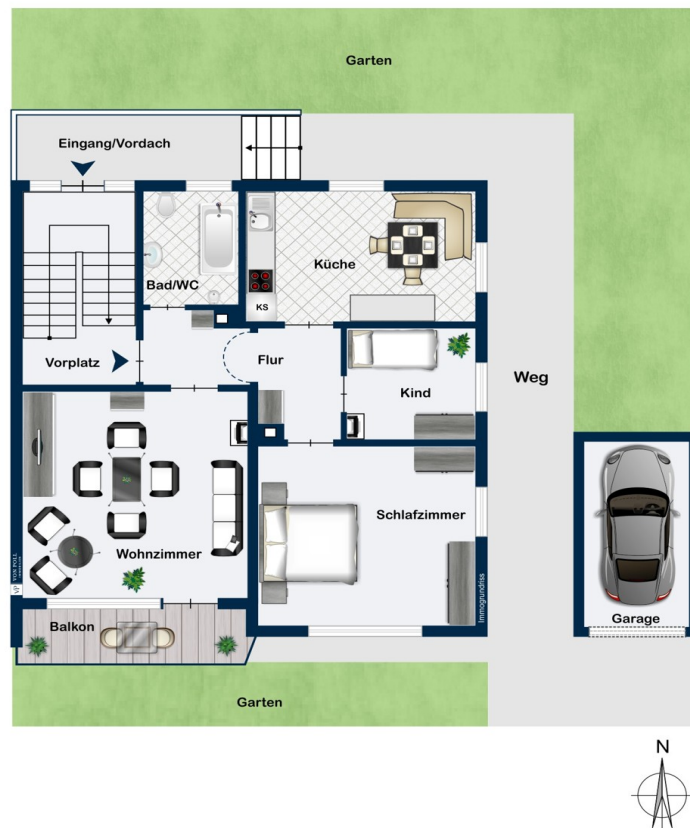
Número de propiedad: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

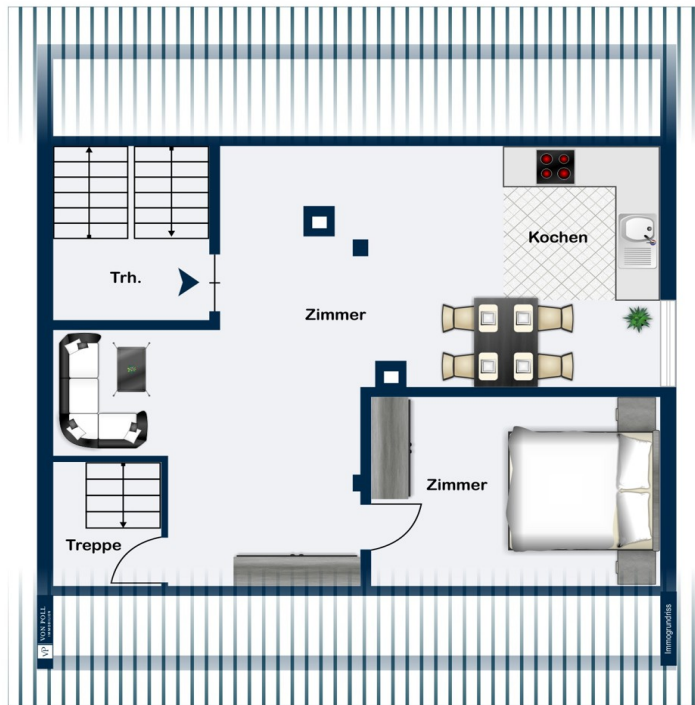
## La propiedad

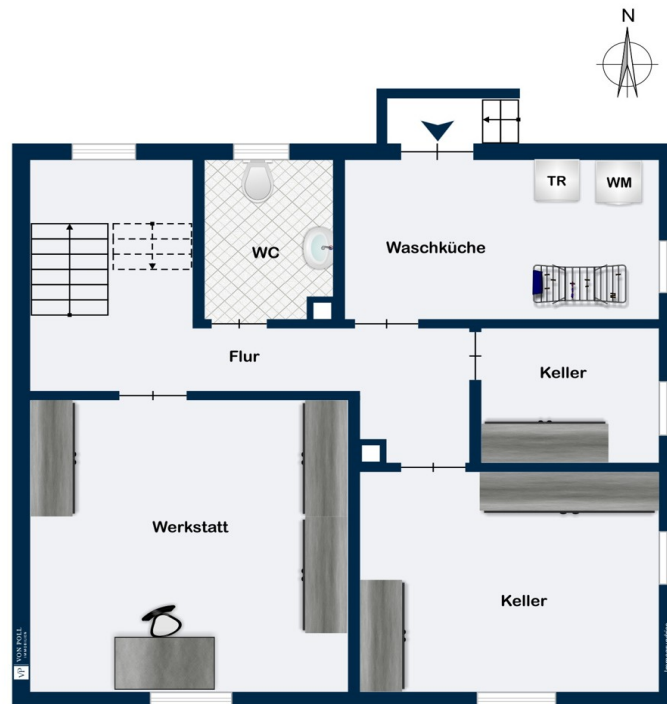


Número de propiedad: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Detalles de los servicios

- \* 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.

Número de propiedad: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Nicole Ehrmann

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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