

Calw / Wimberg

Energieeffizient und top saniert - Reiheneckhaus in bester Lage

????????? ??????????: 24048025



www.von-poll.com

???? ??????: 355.000 EUR • ??????????: ca. 95 m² • ?????????: 4 • ?????? ????: 179 m²

??????? ?????????: 24048025 - 75365 Calw / Wimberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24048025 - 75365 Calw / Wimberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24048025	????? ???????	355.000 EUR
????????????	ca. 95 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
???????????? ???	3		
????????			
????? ?????????????	2007	????? ?????????????	2024
		????????	??????
		????????????	
		??????	????????, WC ????????????, ?????

???????? ??????????: 24048025 - 75365 Calw / Wimberg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	ELECTRICITY	??????? ?????? ???????????	49.80 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ???????? ???	20.09.2034	?????????? ????????????? ??????????	A
???? ???????????	??????? ?????????????? ????? / ??????	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1953

??????? ???????: 24048025 - 75365 Calw / Wimberg

?? ????????



??????? ???????: 24048025 - 75365 Calw / Wimberg

?? ????????



??????? ?????????: 24048025 - 75365 Calw / Wimberg

?? ?????????



??????? ?????????: 24048025 - 75365 Calw / Wimberg

?? ?????????



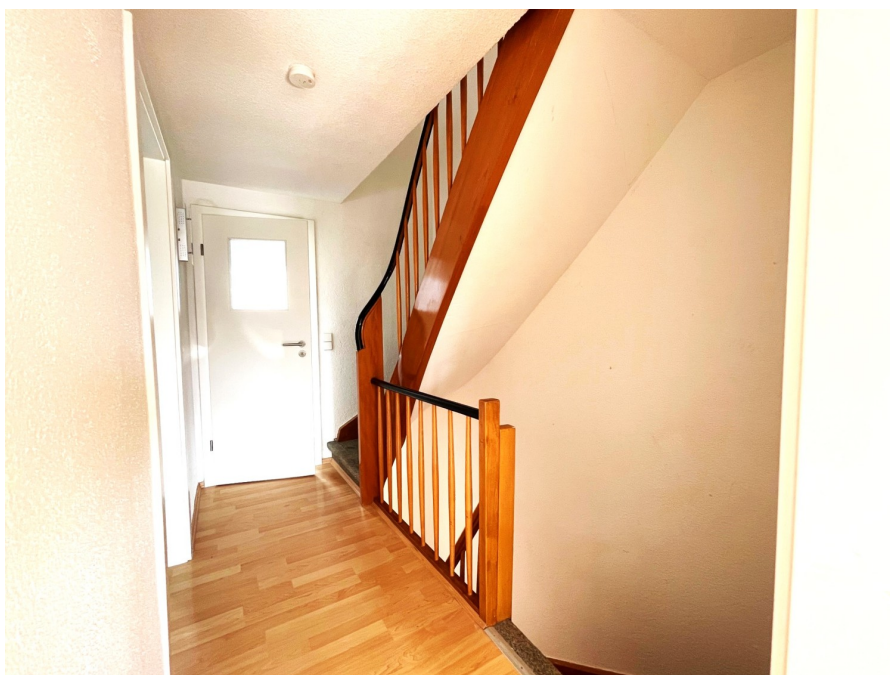
??????? ????????: 24048025 - 75365 Calw / Wimberg

?? ????????



???????? ??????????: 24048025 - 75365 Calw / Wimberg

?? ?????????



??????? ???????: 24048025 - 75365 Calw / Wimberg

?? ????????



??????? ???????: 24048025 - 75365 Calw / Wimberg

??? ?????? ???????????

Das ursprünglich 1953 erbaute Reiheneckhaus wurde 2007 kernsaniert und bietet Ihnen eine moderne Lebensqualität auf ca. 95 m² Wohnfläche. Das dazugehörige Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 179 m² und bietet Ihnen vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus erstreckt sich über drei Wohnebenen und beinhaltet insgesamt vier Zimmer, welche optimal aufgeteilt und lichtdurchflutet sind. Im Erdgeschoss finden Sie eine einladende Diele, welche direkt in das großzügige Wohnzimmer führt. Die großen Fensterflächen sorgen hier für eine angenehme und helle Atmosphäre. Angrenzend befindet sich die Küche, die Sie noch selber gestalten können. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Gäste-WC. Im 1. Obergeschoss erwarten Sie ein komfortables Schlafzimmer, das als Rückzugsort für die ganze Familie gestaltet werden kann. Das moderne Badezimmer, welches im Zuge der Sanierung auch erneuert wurde, bietet Ihnen eine hochwertige Ausstattung, ein separates WC rundet das Angebot ab. Im 2. OG sind noch zwei weitere Zimmer, die dank der neuen Gauben viel Stellfläche bieten. Der Außenbereich der Immobilie überzeugt durch einen gepflegten Garten, der genügend Platz für Freizeitaktivitäten und Erholung unter freiem Himmel bietet. Die Süd-Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein und mit der großen Markise wird sie im Sommer zum zweiten Wohnzimmer. Das Haus ist zudem mit zwei großen Kellerräumen voll unterkellert. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und befindet sich daher in einem einwandfreien Zustand. Die Sanierungsmaßnahmen umfassten unter anderem die Erneuerung der Elektrik, Wasserleitungen, Dach mit Gauben, Fenster, Fassade, Außenanlage und zuletzt in 2024 die Modernisierung der Heizungsanlage mit einer Viessmann-Wärmepumpe, welche für eine effiziente Wärmeverteilung im gesamten Haus sorgt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus bietet. Anfragen können nur mit vollständig ausgefülltem Kontaktfeld (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet werden. Die Grundrisse erhalten Sie mit dem Exposé.

??????? ?????????: 24048025 - 75365 Calw / Wimberg

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie ist in Calw-Wimberg, ein charmanter und sehr beliebter Teilort von Calw. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und grüne Umgebung aus und bietet eine perfekte Balance zwischen Stadtnähe und Naturerlebnis. Dies macht das Haus besonders attraktiv für Familien, die eine zentrale und dennoch ruhige Wohngegend suchen. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet, mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe. Die malerische Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Erkundungstouren in der Natur. Calw liegt verkehrsgünstig mit einer schnellen Anbindung an die umliegenden Städte wie Sindelfingen, Böblingen, Stuttgart, Pforzheim und Karlsruhe.

??????? ?????????: 24048025 - 75365 Calw / Wimberg

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 49.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

???????? ??????????: 24048025 - 75365 Calw / Wimberg

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Julia Athenstädt

Dillsteiner Straße 21 Pforzheim
E-Mail: pforzheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com