

Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

# Zentral gelegen und dennoch ruhig! DHH inklusive Schlossblick

**CODICE OGGETTO: 25152010**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 459.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 174,63 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 409 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25152010	Prezzo d'acquisto	459.000 EUR
Superficie netta	ca. 174,63 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1960		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	234.13 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.01.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

CODICE OGGETTO: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

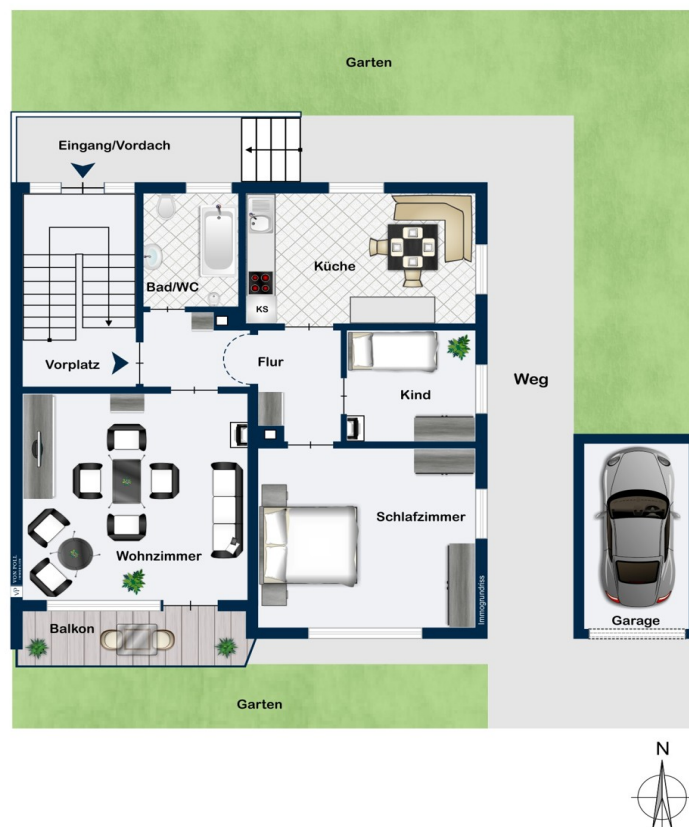
## La proprietà



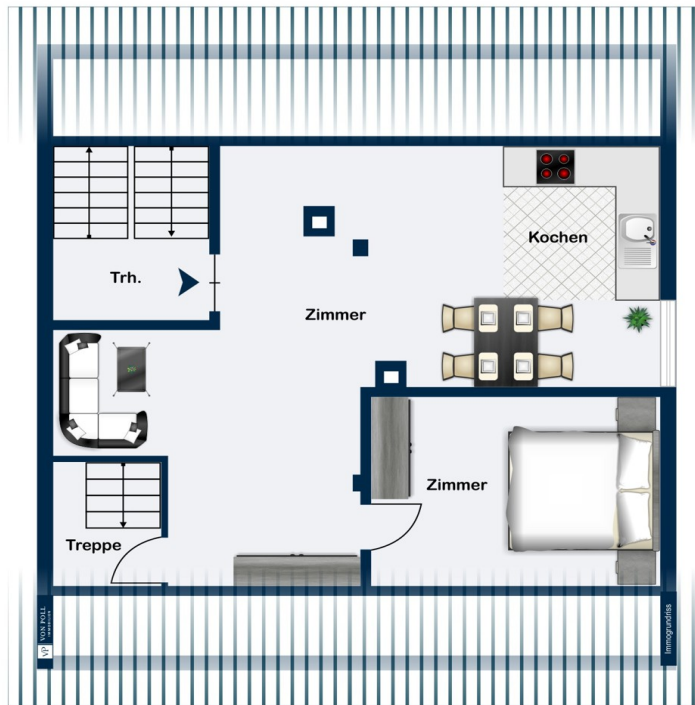


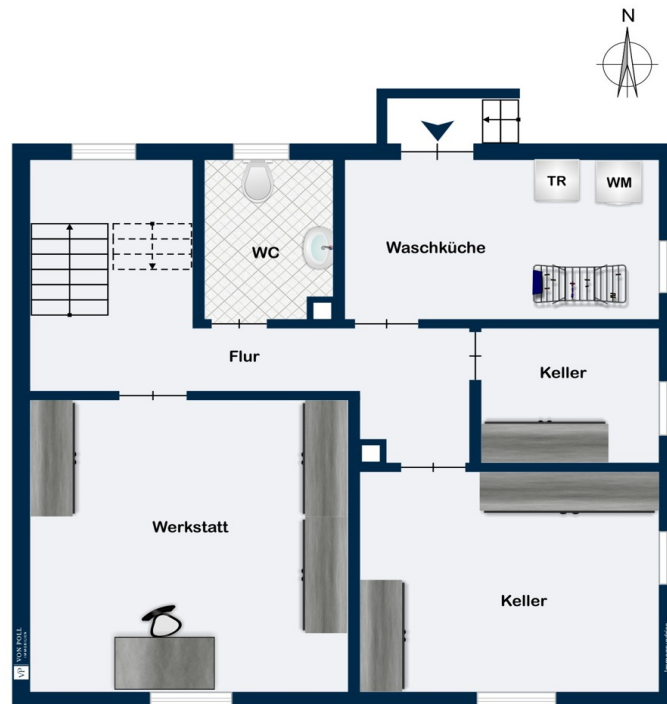
CODICE OGGETTO: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

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

## Una prima impressione

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.



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

## Dettagli dei servizi

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

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

## Tutto sulla posizione

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 Aussichtslogen 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.

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

## Ulteriori informazioni

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.



CODICE OGGETTO: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)