

Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

# Zentral gelegen und dennoch ruhig! DHH inklusive Schlossblick

Número da propriedade: 25152010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PREÇO DE COMPRA: 459.000 EUR • ÁREA: ca. 174,63 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 409 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Numa vista geral

Número da propriedade	25152010	Preço de compra	459.000 EUR
Área	ca. 174,63 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	8	Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Quartos	3		
Casas de banho	2		
Ano de construção	1960		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	234.13 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	26.01.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1960

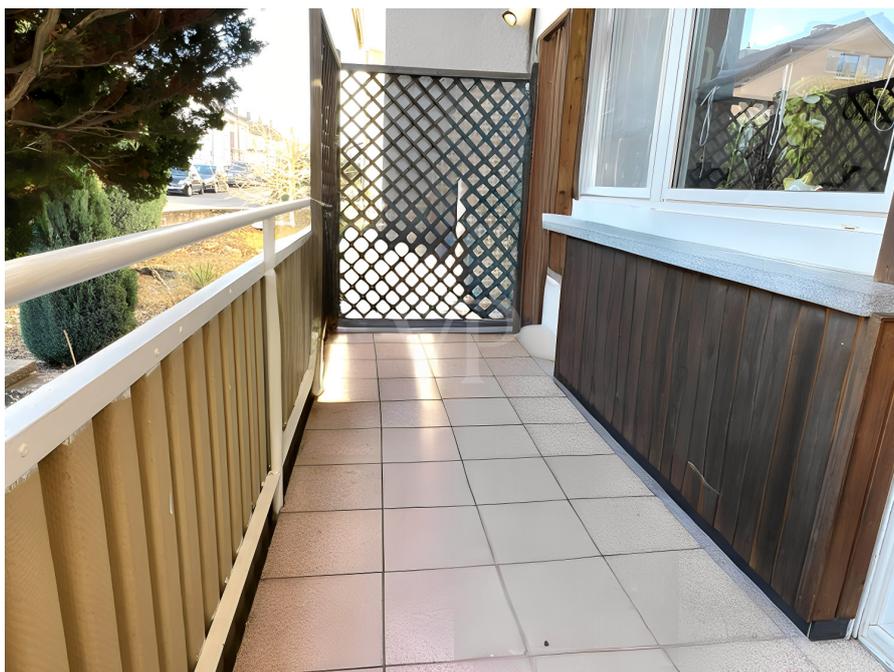
Número da propriedade: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## O imóvel



Número da propriedade: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## O imóvel



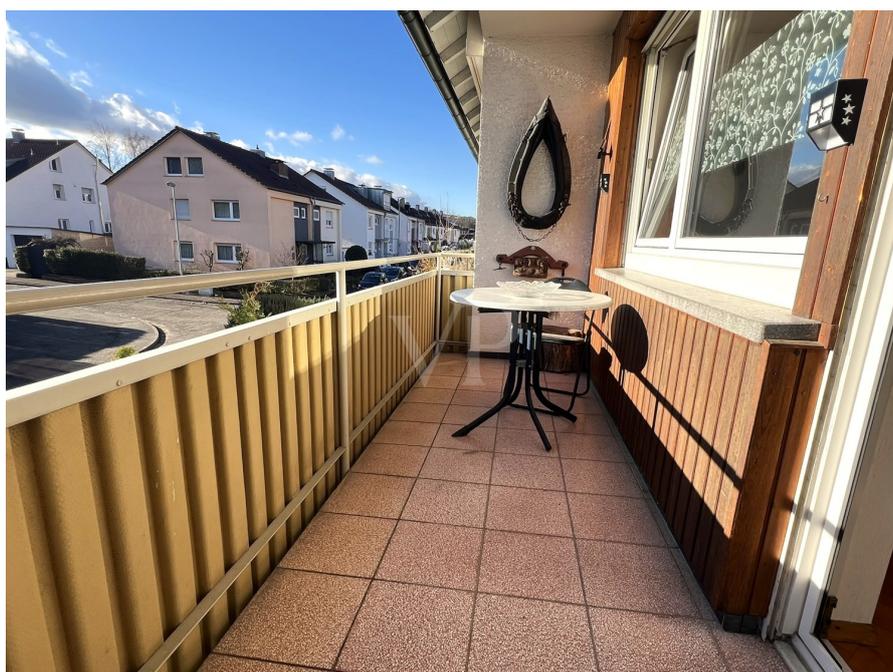
Número da propriedade: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## O imóvel



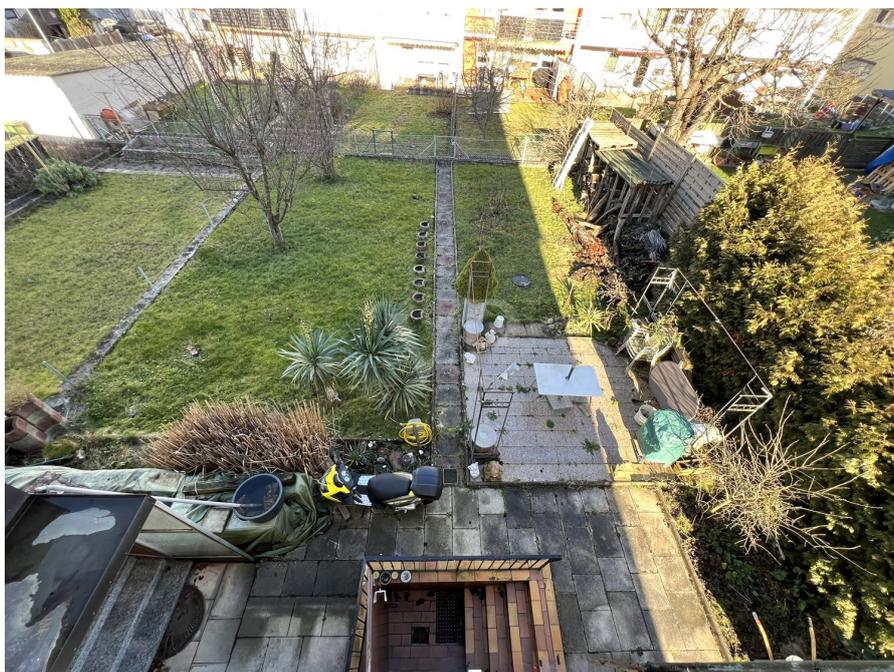
Número da propriedade: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## O imóvel



Número da propriedade: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## O imóvel



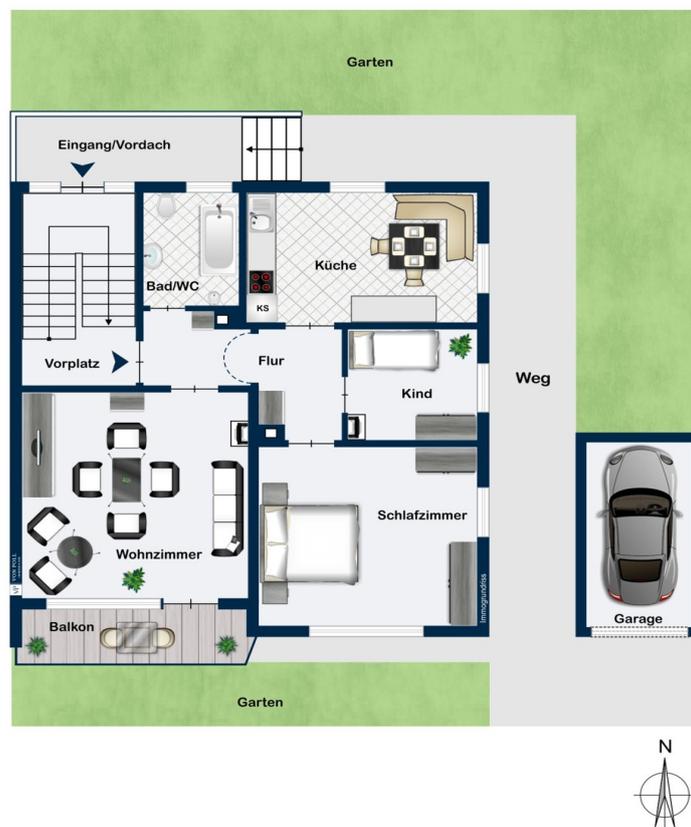
Número da propriedade: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

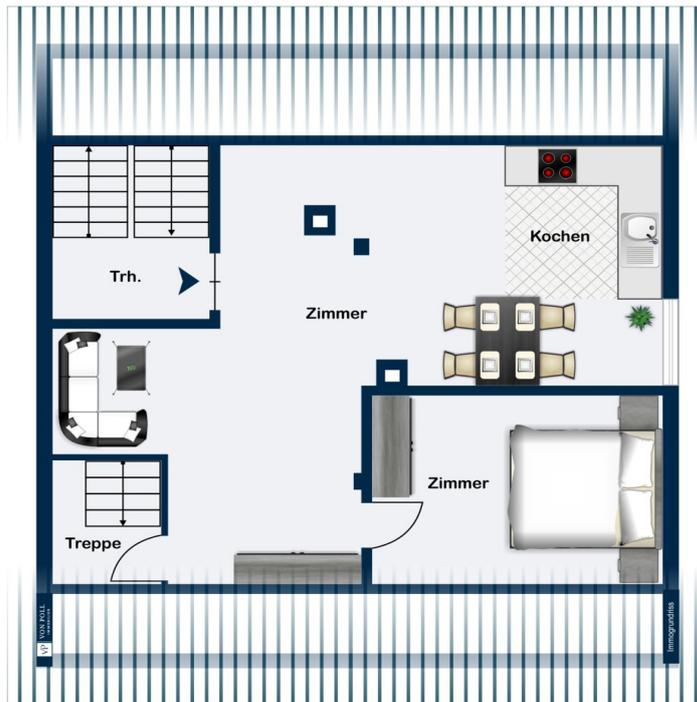
## O imóvel

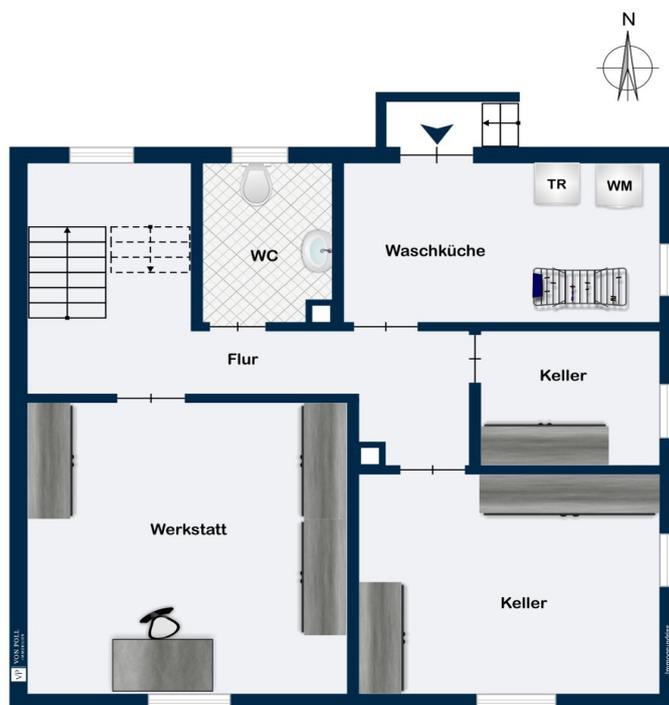


Número da propriedade: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Detalhes do equipamento

- \* 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 da propriedade: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Outras informações

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 da propriedade: 25152010 - 71665 Vaihingen an der Enz – Vaihingen an der Enz

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nicole Ehrmann

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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