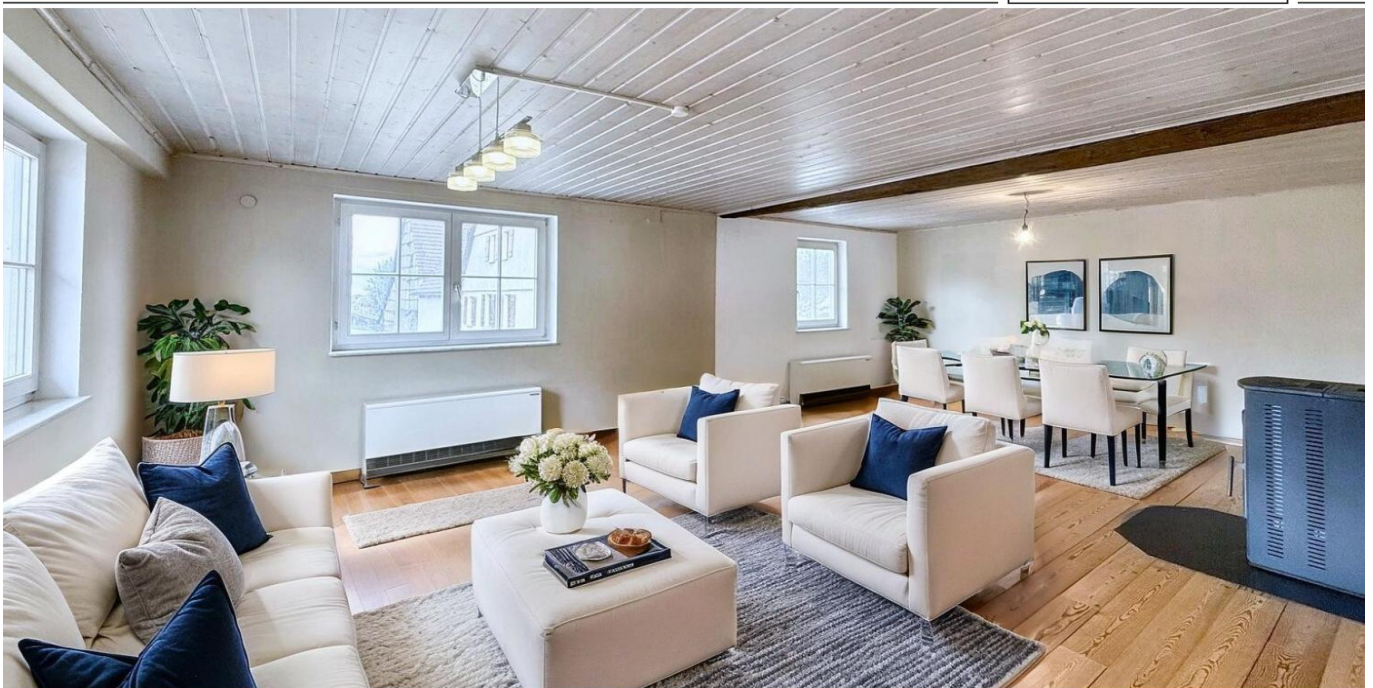


Wiernsheim

## Kernsaniertes Fachwerkhaus

???????? ?????: 25048014

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??: 295.000 EUR • ??: ca. 167,36 m<sup>2</sup> • ??: 5 • ??: 249 m<sup>2</sup>

??????? ???????? : 25048014 - 75446 Wiernsheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ??? ??????

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????? | 25048014                  |
| ???????????         | ca. 167,36 m <sup>2</sup> |
| ?????????           | 5                         |
| ?????????           | 2                         |
| ???? ????????????   | 1850                      |
| ????? ????????????  | 3 x ????????????          |
|                     | ????? ????????????,       |
|                     | 1 x ???????               |

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| ???? ???????        | 295.000 EUR           |
| ?????               | ???????????           |
|                     | ???????????????       |
| ???????????         | Käuferprovision       |
|                     | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                     | MwSt.) des            |
|                     | beurkundeten          |
|                     | Kaufpreises           |
| ???? ????????????   | 2024                  |
| ??????????????????? | ca. 69 m <sup>2</sup> |
| ?????               |                       |
| ??????              | ???????, WC           |
|                     | ???????????           |
|                     | ???????????????       |
|                     | ???????               |

???????? ?????????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

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

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

????????

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

?????

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

28.01.2035

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

???????? ???

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

??????

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

BEDARF

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

303.90 kWh/m²a

???????????

H

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

??????????

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

1850

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

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

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

???????? ?????????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ?????????



???????? ???????? : 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ????????



??????? ???????? : 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ????????



???????? ?????????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ?????????



???????? ?????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ???????



???????? ?????????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ?????????



???????? ??: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ???????



??????? ???????? : 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ????????



???????? ?????????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ?????????



??????? ???????? : 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP 07231 - 28 120 0 VP

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07231 - 28 120 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



???????? ?????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ???????



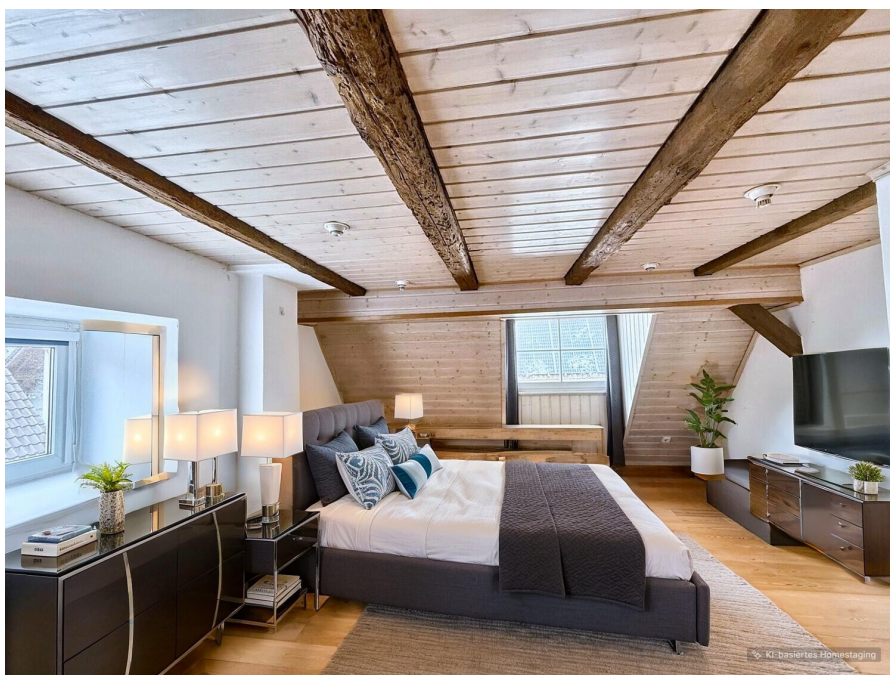
???????? ?????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ???????



???????? ??: 25048014 - 75446 Wiernsheim

?? ???????



??????? ?????????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

## ??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein 2001 kernsaniertes Fachwerkhaus, das im Jahr 1850 erbaut und bis 2024 umfassend modernisiert wurde. Dieses charmante Einfamilienhaus kombiniert historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 167 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie.

Das Haus steht auf einem Grundstück von ca. 249 m<sup>2</sup>, welches pflegeleicht gestaltet ist, keinen Garten hat, aber dafür eine 26 m<sup>2</sup> große Sonnen-Terrasse. Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, die vielseitig nutzbar sind. Dazu gehören ein großzügiges Wohnzimmer, welches als zentraler Treffpunkt des Hauses dient, sowie vier weitere Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyräume eignen.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, um den individuellen Bedürfnissen der Bewohner gerecht zu werden. Zum Komfort der Immobilie zählen zwei modernisierte Badezimmer und ein Gäste-WC, die durch ihre zeitgemäße Ausstattung überzeugen. Beide Badezimmer sind so angelegt, dass sie den Ansprüchen einer Familie gerecht werden und bieten ausreichend Platz.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Heizungsanlage gelegt, die im Rahmen der letzten Modernisierung in 2024 auf den neuesten Stand gebracht wurde. Das Haus wird durch eine effiziente Kombination aus Ofenheizung und Pelletheizung beheizt, was nicht nur ein angenehmes Raumklima schafft, sondern auch umweltfreundlich ist. Diese moderne Heizlösung gewährleistet niedrige Energiekosten und einen hohen Komfort.

Das Gebäude besticht durch seinen sanierten Zustand, der den Charakter der Ursprungsarchitektur bewahrt und gleichzeitig zeitgemäße Wohnansprüche erfüllt. Traditionelle Elemente wie Holzböden und Originalbalken wurden sorgsam erhalten und verleihen dem Haus ein unverwechselbares Flair, während moderne Akzente für aktuellen Wohnkomfort sorgen.

Diese Immobilie ist ein hervorragendes Angebot für all jene, die historischen Charme in Kombination mit aktuellen Ausstattungsmerkmalen zu schätzen wissen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses überzeugen. Das Einfamilienhaus bietet eine ideale Grundlage für individuelle Wohnräume und wartet darauf, neue Geschichten zu schreiben und ist ab sofort beziehbar. Anfragen können nur mit vollständig ausgefülltem Kontaktfeld (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet werden. Die Grundrisse erhalten Sie mit

dem Exposé.

??????? ?????????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

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

Glasfaseranschluss im Haus

Photovoltaikanlage mit 1,6 KWp

Dachterrasse 2019 neu abgedichtet und mit WPC belegt

Warmwasserboiler (200 Liter) 2024 erneuert

2 Pelletöfen 2013 erneuert (neueste Norm)

Kachelofeneinsatz von Buderus mit elektr. Steuerung 2024 ausgetauscht

3 Schallschutzfenster Giebelseite DG 2018 erneuert

große Garage mit elektr. Tor

3 Stellplätze

??????? ?????????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

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

Wiernsheim, mit den Ortsteilen Wiernsheim, Iptingen, Serres und Pinache ist eine Gemeinde im Enzkreis und liegt zwischen Stuttgart und Karlsruhe. Sie ist sehr gut erreichbar über die A 8 Stuttgart-Karlsruhe, Anschlussstellen Heimsheim (7 km) und Pforzheim-Süd/Wurmberg (6 km). Zu den Nachbargemeinden gehören Wurmberg, Mönsheim, Niefern-Öschelbronn und Mühlacker. Pforzheim ist ca. 12 km entfernt.

Wiernsheim hat eine sehr gute Infrastruktur, ein reges Vereinsleben, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten und einer Gemeinschaftsschule mit Ganztagesbetreuung. Weiterführende Schulen sind problemlos mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowohl nach Pforzheim als auch Richtung Mühlacker zu erreichen. Auch in den Nachbarorten gibt es viele Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Der Stuttgarter Golfclub Solitude und ein Freibad (jeweils ca. 5 km) sind in nächster Nähe, sowie namhafte Firmen wie Porsche und Bosch.

Die Immobilie liegt in einer gewachsenen Wohngegend. Innerhalb kurzer Zeit sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere infrastrukturelle Einrichtungen erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft, die sowohl Familien als auch Berufstätigen ein attraktives Umfeld bietet.

??????? ?????????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.1.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 303.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1850.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25048014 - 75446 Wiernsheim

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

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

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

E-Mail: [pforzheim@von-poll.com](mailto:pforzheim@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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