

Friolzheim

# Familienschatz mit Garten in ruhiger Lage

*Número da propriedade: 25143002*



PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 136 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 194 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25143002 - 71292 Friolzheim

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

Número da propriedade: 25143002 - 71292 Friolzheim

## Numa vista geral

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Número da propriedade  | 25143002        |
| Área                   | ca. 136 m²      |
| Forma do telhado       | Telhado de sela |
| Quartos                | 5.5             |
| Quartos                | 3               |
| Casas de banho         | 1               |
| Ano de construção      | 1976            |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem     |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 495.000 EUR                                                                 |
| Natureza                    | Casa geminada                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernização / Reciclagem   | 2009                                                                        |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25143002 - 71292 Friolzheim

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 176.60 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 17.12.2034          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1976                     |

Número da propriedade: 25143002 - 71292 Friolzheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25143002 - 71292 Frielzheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25143002 - 71292 Friolzheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25143002 - 71292 Friolzheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25143002 - 71292 Frielzheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25143002 - 71292 Frielzheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25143002 - 71292 Frielzheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25143002 - 71292 Frielzheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25143002 - 71292 Friolzheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25143002 - 71292 Friolzheim

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

VP 07152 - 90 71 13 0 VP

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

**07152 - 90 71 13 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP VON POLL FINANCE

## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

**3,54% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung  
3,46% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinbindung | gebundener Sollzins | effektiver Jahreszins |
|----------------|---------------------|-----------------------|
| 5 Jahre        | 3,49% p.a.          | 3,59% p.a.            |
| 10 Jahre       | 3,46% p.a.          | 3,54% p.a.            |
| 30 Jahre       | 4,06% p.a.          | 4,15% p.a.            |

Stand 01.04.2025

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen für Klima  
GROW MY TREE

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

Número da propriedade: 25143002 - 71292 Friolzheim

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1976, die im Jahr 2009 mit einer neuen Gas-Heizung ausgestattet wurde die durch Solarthermi unterstützt wird. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 194 m<sup>2</sup>. Mit 5,5 Zimmern, einschließlich drei Schlafzimmern, ist dieses Haus ideal für Familien oder Paare, die zusätzlichen Raum benötigen. Das Erdgeschoss besticht durch ein sonnendurchflutetes Wohnzimmer, das einen freundlichen und einladenden Wohnbereich bietet. Die helle Einbauküche, die im Jahr 2003 installiert wurde, ist schlicht gestaltet und vermittelt ein neutrales Ambiente. Zwischen Küche und dem Essplatz im Wohnzimmer gibt es eine praktische Durchreiche. Im Haus befinden sich zusätzlich zum WC im Bad noch 2 weitere separate WC's im EG und im DG was für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgen. Im Obergeschoss befinden sich die zwei Schlafzimmer, die alle gut geschnitten sind und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Außerdem noch ein kleines Zimmer was perfekt ist für ein Büro oder Spielzimmer. Das Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet und erfüllt somit unterschiedliche Bedürfnisse. Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Dachgeschoss, wo sich ein Studiozimmer befindet, das durch sein Platzangebot und die herrliche Aussicht besticht. Außerdem befindet sich hier ein Abstellraum, der noch ausgebaut werden kann und ein weiteres separates WC. Der Keller, der sowohl von innen als auch durch einen separaten Außenzugang erreichbar ist, umfasst einen großzügigen Hobbyraum. Dieser bietet diverse Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Fitnessraum, Werkstatt oder für sonstige Hobbies. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage, die für eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Außerdem ist zu erwähnen, dass das Haus über eine Solarthermie verfügt. Die Solarfläche beträgt 11,5 m<sup>2</sup> / 5 Panele. Der bisherige Verbrauchsausweis lag mit seinem Wert bei C, ganz anders als beim aktuellen Bedarfsausweis, der bei F liegt. Ein weiteres Highlight der Immobilie sind die Außenbereiche: Eine sonnige Süd-Terrasse im EG, die durch das Wohnzimmer zu erreichen ist und ein Balkon im OG welche dazu einladen die Umgebung zu genießen und entspannte Stunden zu verbringen. Im Garten befindet sich ein gemauertes Grill-Setup, das für gesellige Abende mit Familie und Freunden bereitsteht. Ein zusätzliches Gartenhäuschen bietet praktischen Stauraum für Gartengeräte oder Gartenmöbel. Zur Immobilie gehört zudem eine Einzelgarage, die sich etwa 50 Meter vom Haus entfernt befindet. Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte eine solide Basis für individuelles Wohnen mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck von dieser Immobilie zu verschaffen.

Número da propriedade: 25143002 - 71292 Friolzheim

## Detalhes do equipamento

- Solaranlage (Solarfläche 11,5 m<sup>2</sup> / 5 Panele)
- Solarthermi zur Unterstützung der Heizung
- Neutrale Einbauküche (2003)
- Gartenhäuschen
- Gemauerter Grill im Garten
- Bad mit Badewanne und Dusche
- 2 sep. WC's
- Studiozimmer im DG mit herrlicher Aussicht
- Garage

Número da propriedade: 25143002 - 71292 Friolzheim

## Tudo sobre a localização

Friolzheim ist eine Gemeinde im Enzkreis und liegt zwischen Stuttgart und Karlsruhe. Sie ist sehr gut erreichbar über die A 8 Stuttgart-Karlsruhe, Anschlussstellen Heimsheim (ca. 2 km entfernt). Zu den Nachbargemeinden gehören Wimsheim, Mönsheim, Weissach und Tiefenbronn. Pforzheim ist ca. 13 km entfernt. Friolzheim hat eine sehr gute Infrastruktur, ein reges Vereinsleben, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten und eine Grundschule mit Ganztagesbetreuung. Weiterführende Schulen sind problemlos mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowohl nach Pforzheim als auch Richtung Rutesheim/Leonberg zu erreichen. Auch in den Nachbarorten gibt es viele Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Der Stuttgarter Golfclub Solitude (3 km) und ein Freibad (5 km) sind in nächster Nähe, ebenfalls namenhafte Firmen wie Porsche und Bosch. Die Immobilie selbst befindet sich in einer ruhigen und begehrten Lage. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi und Netto sind fußläufig zu erreichen.

Número da propriedade: 25143002 - 71292 Friolzheim

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 176.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Número da propriedade: 25143002 - 71292 Friolzheim

## Pessoa de contacto

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

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21 Pforzheim  
E-Mail: [pforzheim@von-poll.com](mailto:pforzheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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