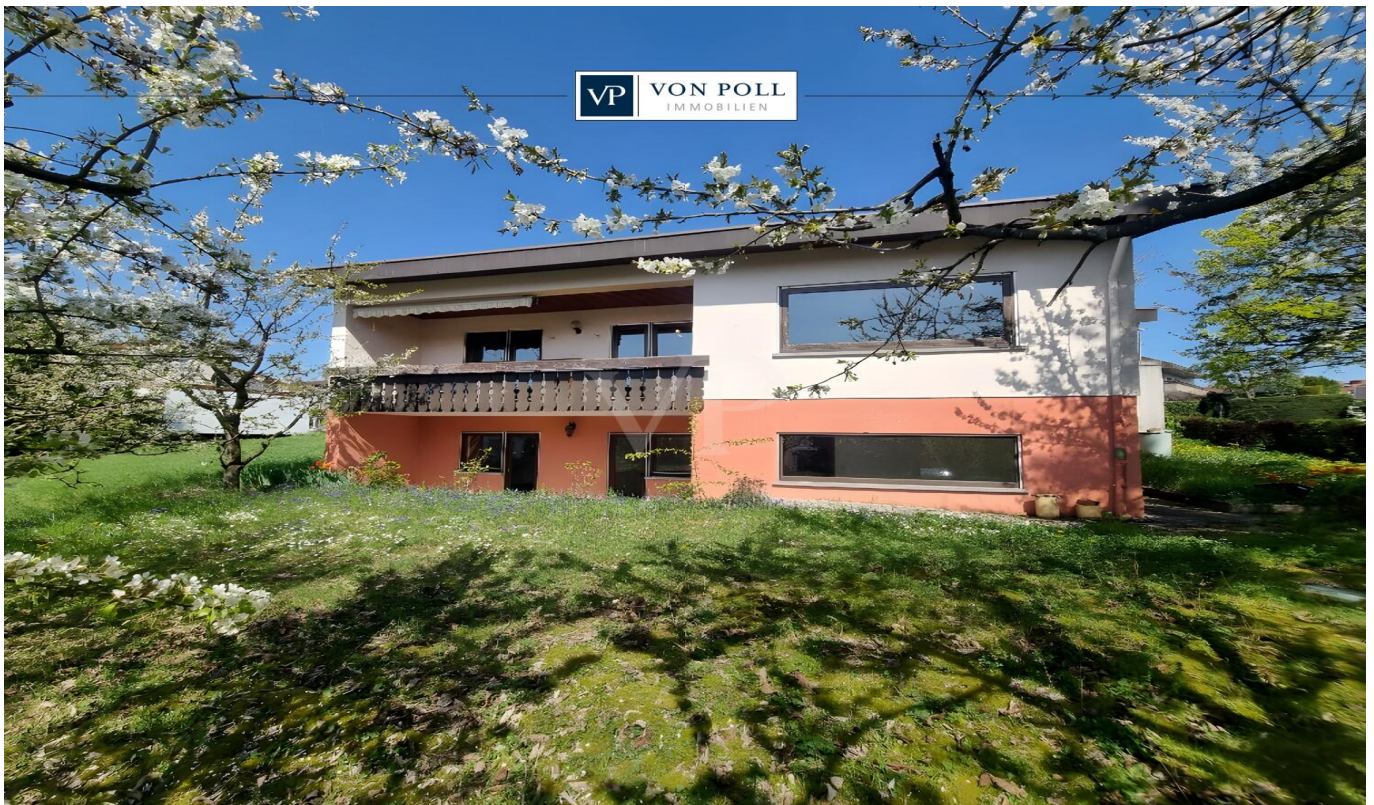


Kieselbronn

# Großzügiges, ruhig gelegenes Zuhause mit Gartenvielfalt und Familienfreiheit

Objektnummer: 26048013



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196,35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 513 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26048013 - 75249 Kieselbronn**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26048013 - 75249 Kieselbronn**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26048013                  |
| Wohnfläche   | ca. 196,35 m²             |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1977                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 499.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

**Objektnummer: 26048013 - 75249 Kieselbronn**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 87.10 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 06.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 2009              |

**Objektnummer: 26048013 - 75249 Kieselbronn**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048013 - 75249 Kieselbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048013 - 75249 Kieselbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048013 - 75249 Kieselbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048013 - 75249 Kieselbronn

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26048013 - 75249 Kieselbronn**

## **Die Immobilie**



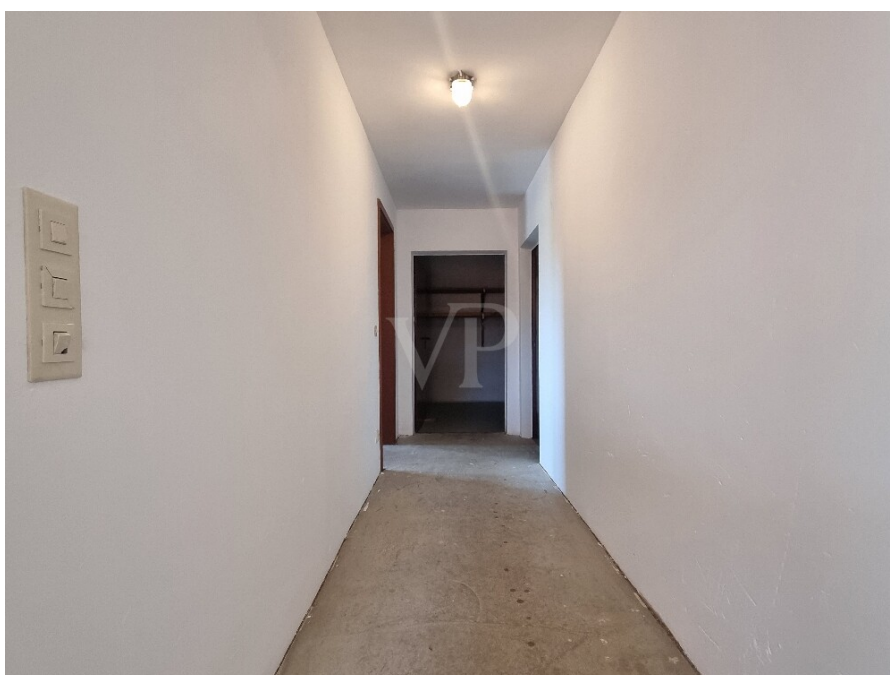
Objektnummer: 26048013 - 75249 Kieselbronn

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26048013 - 75249 Kieselbronn**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048013 - 75249 Kieselbronn

## Die Immobilie



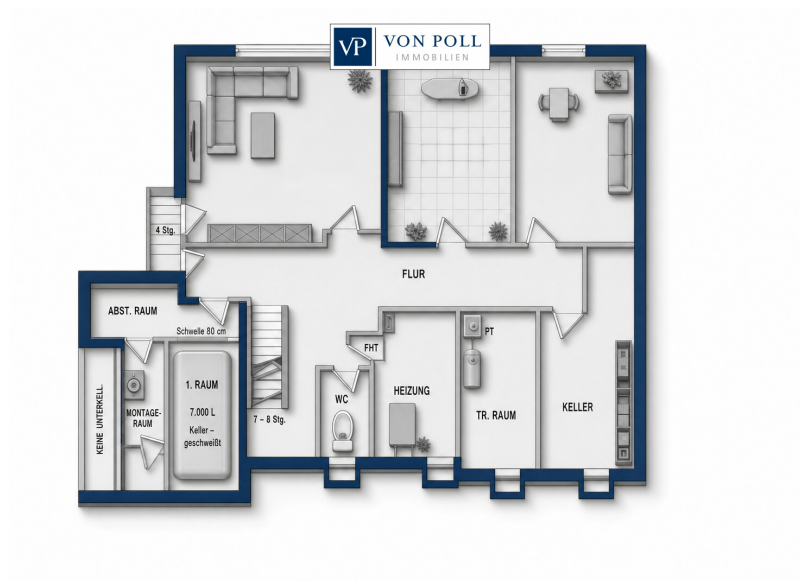
Objektnummer: 26048013 - 75249 Kieselbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048013 - 75249 Kieselbronn

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26048013 - 75249 Kieselbronn**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1977 bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 196,35 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 513 m<sup>2</sup> zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, präsentiert sich jedoch überwiegend gepflegt und überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot sowie durchdachte Details, die sowohl Familien als auch Käufer mit dem Wunsch nach zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten ansprechen.

Insgesamt stehen Ihnen 7 Zimmer zur Verfügung, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Wohnkonzepte. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit einer Mehrgenerationennutzung oder separaten Vermietung, da das Untergeschoss zur Einliegerwohnung umgebaut wurde. Die Arbeiten in diesem Bereich sind jedoch noch nicht abgeschlossen – Bodenbeläge, Bad und Küche müssen noch fertiggestellt werden. Damit haben Sie die Möglichkeit, den Bereich ganz nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen auszustatten. Darüber hinaus bietet die Einliegerwohnung einen eigenen Zugang zur Terrasse, der vom Wohn- und Küchenbereich aus erreichbar ist und ein hohes Maß an Privatsphäre und Flexibilität gewährleistet.

Ein weiteres Highlight ist der große Gartenbereich, der zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Der Garten eignet sich sowohl für Familienaktivitäten als auch für Hobbygärtner und schafft einen einladenden Rahmen für gesellige Stunden unter freiem Himmel.

Die Immobilie verfügt über eine geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor, die Ihnen komfortablen Zugang und ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bietet. Angeschlossen ist eine Werkstatt mit Grube, die sich ideal für Autoarbeiten oder verschiedene handwerkliche Tätigkeiten eignet und somit die Bedürfnisse von Technikbegeisterten und Heimwerkern erfüllt.

Beheizt wird das Haus durch eine Zentralheizung. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, wodurch Ihnen zahlreiche Optionen zur individuellen Modernisierung zur Verfügung stehen. Ob als geräumiges Familienhaus, Mehrgenerationenhaus oder mit dem Potenzial zur Teilvermietung – dieses Haus bietet eine stabile Grundlage, um eigene Wohnvorstellungen zu realisieren.

**Fazit:** Dieses Einfamilienhaus überzeugt mit großzügigen Flächen, einer offenen Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, speziell durch die Einliegerwohnung und die vorhandene Werkstatt. Wenn Sie auf der Suche nach einer

**Immobilie sind, die Sie nach eigenen Vorstellungen gestalten können, lohnt sich eine Besichtigung in jedem Fall.**

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin.**

**\*Anmerkung: Der Grundriss des Untergeschosses entspricht dem ursprünglichen Zustand und wurde seit dem Umbau zur Einliegerwohnung nicht aktualisiert**

**Objektnummer: 26048013 - 75249 Kieselbronn**

## **Alles zum Standort**

Kieselbronn ist eine attraktive und beliebte Gemeinde in Baden-Württemberg, nur wenige Kilometer von Pforzheim entfernt. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Umgebung und zugleich gute Verkehrsanbindung aus. Über die nahegelegene Autobahn A8 sowie die Bundesstraßen Richtung Pforzheim und Bretten sind umliegende Städte schnell erreichbar.

Der Ort verfügt über eine solide Infrastruktur mit kurzen Wegen im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte und Bäckereien, befinden sich im Ort oder in unmittelbarer Nähe. Mehrere Bushaltestellen bieten eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Familien profitieren von einer sehr guten Bildungs- und Betreuungsstruktur. Kindergärten und die örtliche Grundschule sind fußläufig erreichbar, weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden und sind mit Bus oder Fahrrad gut erreichbar.

Zahlreiche Spielplätze, Grünflächen und Sportanlagen in der Umgebung bieten attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien. Das harmonische Wohnumfeld, die naturnahe Lage und die sichere Nachbarschaft machen Kieselbronn zu einem beliebten Wohnort für Familien und Berufspendler.

**Objektnummer: 26048013 - 75249 Kieselbronn**

## Sonstige Angaben

**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.

**Objektnummer: 26048013 - 75249 Kieselbronn**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Caroline Ammon**

---

**Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim**

**Tel.: +49 7231 - 28 120 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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