

Calw / Heumaden

# Freistehendes Einfamilienhaus: Großzügiger Rückzugsort mit Garten und Wintergarten

Número da propriedade: 25048001



PREÇO DE COMPRA: 559.000 EUR • ÁREA: ca. 192,76 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 737 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25048001 - 75365 Calw / Heumaden

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

Número da propriedade: 25048001 - 75365 Calw / Heumaden

## Numa vista geral

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Número da propriedade  | 25048001                  |
| Área                   | ca. 192,76 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de sela           |
| Quartos                | 5.5                       |
| Quartos                | 3                         |
| Casas de banho         | 1                         |
| Ano de construção      | 1963                      |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem               |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 559.000 EUR                                                                 |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernização / Reciclagem   | 1995                                                                        |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Área útil                   | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                      |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25048001 - 75365 Calw / Heumaden

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 244.20 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 02.02.2035          | Classificação energética                                 | G                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1982                     |



Número da propriedade: 25048001 - 75365 Calw / Heumaden

## O imóvel



Número da propriedade: 25048001 - 75365 Calw / Heumaden

## O imóvel





Número da propriedade: 25048001 - 75365 Calw / Heumaden

## O imóvel



Número da propriedade: 25048001 - 75365 Calw / Heumaden

## O imóvel





Número da propriedade: 25048001 - 75365 Calw / Heumaden

## O imóvel



Número da propriedade: 25048001 - 75365 Calw / Heumaden

## O imóvel





Número da propriedade: 25048001 - 75365 Calw / Heumaden

## O imóvel





Número da propriedade: 25048001 - 75365 Calw / Heumaden

## O imóvel



Número da propriedade: 25048001 - 75365 Calw / Heumaden

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrer zukünftigen Familienresidenz, einem freistehenden Einfamilienhaus, das mit seinen knapp 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 737 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie bietet. Dieses im Jahr 1963 erbaute Haus wurde 1995 letztmals modernisiert und befindet sich in guter, gepflegter Verfassung.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen, der Sie durch den Flur direkt in das zentrale Wohnzimmer führt. Dieser lichtdurchflutete Raum ist mit einem gepflegten Parkettboden ausgestattet und wird durch einen angrenzenden Wintergarten erweitert, der Ihnen einen nahtlosen Übergang zum herrlichen Garten bietet. Der Garten ist eingefriedet und bietet sowohl Kindern als auch Haustieren viel Platz zum Spielen und Erkunden. Zusätzlich gibt es im Außenbereich einen überdachten Grillplatz, ideal für gesellige Abende im Freien.

Insgesamt stehen Ihnen 5,5 Zimmer zur Verfügung, darunter drei gemütliche Schlafzimmer, die im Obergeschoss des Hauses angeordnet sind. Jedes Zimmer bietet ausreichend Platz und lässt sich individuell gestalten. Für Ihre täglichen Bedürfnisse steht Ihnen ein gut ausgestattetes Badezimmer zur Verfügung, das funktional und geräumig ist.

Die zentralgelegene Einbauküche ist so gestaltet, dass sie den Bedürfnissen einer Familie gerecht wird. Sie bietet genug Stauraum und Arbeitsfläche, um diverse kulinarische Kreationen auszuprobieren. Die Küche ist auch vom Essbereich aus gut erreichbar, was Ihnen beim Servieren von Mahlzeiten zusätzlichen Komfort bietet.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist das ausgebautе Dachgeschoss, das als zusätzlicher Rückzugsort genutzt werden kann. Ob als Lesecke, Heimkino oder Spielzimmer für die Kinder – Ihren Vorstellungen sind kaum Grenzen gesetzt.

Praktisch und funktional ist auch der Keller des Hauses. Er verfügt über eine Werkstatt, in der Heimwerker auf ihre Kosten kommen, sowie über zusätzliche Flächen, die als Büro oder Hobbyraum genutzt werden können. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen geräumigen Schuppen und eine große Garage mit elektrischem Tor, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und weitere Lagerungsmöglichkeiten bietet.

Beheizt wird das Haus durch eine effiziente Zentralheizung, die für wohlige Wärme im gesamten Gebäude sorgt. Die Ausstattung dieses Einfamilienhauses ist als normal zu

bewerten und bietet Ihnen die Möglichkeit, sich ohne größere Anpassungen ganz auf Ihr neues Zuhause zu konzentrieren.

Diese Immobilie vereint die Vorteile von Großzügigkeit und praktischer Raumaufteilung und ist somit die ideale Wahl für Familien oder Paare, die Wert auf ausreichend Platz legen. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung vor Ort von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Número da propriedade: 25048001 - 75365 Calw / Heumaden

## Tudo sobre a localização

Calw, eine malerische Stadt im Nordschwarzwald, besticht durch ihre idyllische Lage und historische Altstadt. Die Stadt liegt etwa 25 Kilometer westlich von Stuttgart und ist über die Bundesstraßen B296 und B463 sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Umgeben von bewaldeten Hügeln und Natur, bietet Calw eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, darunter Wandern, Radfahren und kulturelle Veranstaltungen. Besonders bekannt ist die Stadt als Geburtsort des Dichters Hermann Hesse, dessen Erbe noch heute das Stadtbild prägt.

Der Stadtteil Heumaden liegt südöstlich des Stadtzentrums von Calw und gehört zu den bevorzugten Wohnlagen der Region. Heumaden zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und medizinischer Versorgung in unmittelbarer Nähe. Dank der naturnahen Umgebung genießen die Bewohner eine ideale Mischung aus ländlicher Idylle und städtischer Anbindung.

Calw ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mehrere Buslinien verbinden die Stadt und ihre Ortsteile mit den umliegenden Gemeinden. Ein besonderes Highlight ist die geplante Reaktivierung der Hermann-Hesse-Bahn, die Calw künftig wieder mit Weil der Stadt und damit mit dem S-Bahn-Netz des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart (VVS) verbindet. Diese Bahnverbindung wird insbesondere für Pendler eine attraktive Alternative zur Fahrt mit dem Auto darstellen.

Dank dieser Verkehrsanbindungen ist Calw sowohl für Berufspendler als auch für Freizeitaktivitäten in der Region gut vernetzt und bietet eine hohe Wohnqualität mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Metropolregion Stuttgart.

Número da propriedade: 25048001 - 75365 Calw / Heumaden

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 244.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Número da propriedade: 25048001 - 75365 Calw / Heumaden

## Pessoa de contacto

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

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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