

Pforzheim

# Geräumige Wohnung in beliebtem Stadtteil mit großem Garten

Objektnummer: 24048020



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

**KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

Objektnummer: 24048020 - 75175 Pforzheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24048020 - 75175 Pforzheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24048020	Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1960	Modernisierung / Sanierung	2019
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24048020 - 75175 Pforzheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	222.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.08.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24048020 - 75175 Pforzheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24048020 - 75175 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048020 - 75175 Pforzheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24048020 - 75175 Pforzheim

## Die Immobilie





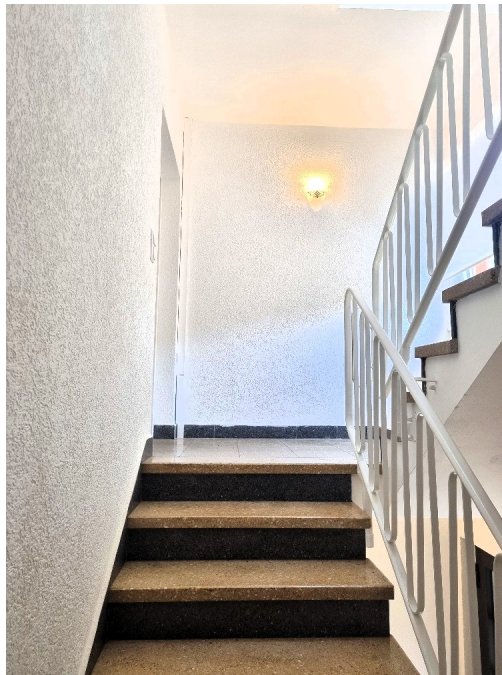
Objektnummer: 24048020 - 75175 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048020 - 75175 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048020 - 75175 Pforzheim

## Ein erster Eindruck

Die helle und moderne Wohnung im Grünen befindet sich in einem gepflegten Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1960, das im Jahr 2014 umfassend modernisiert wurde. Die ca. 83 m<sup>2</sup> große Wohnung, die 2019 renoviert wurde, besticht durch ihre stadtnahe Lage und den Garten, der zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht. Die Wohnung verfügt über dreieinhalb Zimmer, davon zwei Schlafzimmer. Die große Wohnküche sowie das Wohnzimmer haben jeweils einen eigenen Balkon. Ein Tageslichtbadezimmer und ein separates WC runden das Angebot ab. Die großzügigen Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohngefühl. Der offene Grundriss sorgt für eine luftige Atmosphäre. Die Wohnung besticht durch eine zeitgemäße Ausstattung. Die Küche ist von 2019 und bietet genügend Stauraum. Sie ist im Kaufpreis enthalten. Die Wohnung zeichnet sich durch ihre kleine Einheit aus, die ein Gefühl von Privatsphäre und Ruhe vermittelt. Die moderne Ausstattung und hochwertigen Materialien sorgen für ein zeitgemäßes Wohnambiente. Die Wohnung ist derzeit für 1000 Euro (kalt) vermietet und somit ebenfalls interessant für einen Kapitalanleger. Insgesamt bietet diese Wohnung ein angenehmes und komfortables Wohngefühl in einer attraktiven Umgebung. Sie eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die eine stadtnahe und dennoch ruhige Wohnumgebung suchen. Interessenten, die auf der Suche nach einer modernen Wohnung mit einem großen Garten (mit ca. 150 m<sup>2</sup>) sind, sollten sich diese Immobilie genauer ansehen. Anfragen können nur mit vollständig ausgefülltem Kontaktfeld (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet werden.



Objektnummer: 24048020 - 75175 Pforzheim

## Alles zum Standort

Die Goldstadt-Pforzheim liegt gut angebunden an der A8 und zählt zu einem wichtigen Wirtschaftsstandort zwischen Stuttgart und Karlsruhe. Die Stadt mit über 125.000 Einwohnern liegt am Nordrand des Schwarzwaldes und wird auch die Pforte zum Schwarzwald genannt. Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Lage, die eine gute Verkehrsanbindung und eine ruhige Umgebung kombiniert. In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants. Zudem lädt die grüne Umgebung zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein. Die Fachhochschule ist in wenigen Minuten auch zu Fuß erreichbar.

**Objektnummer: 24048020 - 75175 Pforzheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 222.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. 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.

Objektnummer: 24048020 - 75175 Pforzheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Athenstädt

---

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)