

Birkenfeld

# Tolle 1-Zimmer-Wohnung mit Küche und Balkon

Objektnummer: 24048023



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

MIETPREIS: 400 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 34 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24048023 - 75217 Birkenfeld

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

Objektnummer: 24048023 - 75217 Birkenfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24048023	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Wohnfläche	ca. 34 m <sup>2</sup>	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Zimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1992		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 30 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24048023 - 75217 Birkenfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	13.06.2034	Endenergieverbrauch	124.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24048023 - 75217 Birkenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048023 - 75217 Birkenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048023 - 75217 Birkenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048023 - 75217 Birkenfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24048023 - 75217 Birkenfeld

## Ein erster Eindruck

Die gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 34 m<sup>2</sup> befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und ist ideal geeignet für einen Single. Sie verfügt über einen Wohnraum mit Einbauküche, ein Badezimmer und einen Abstellraum. Der Balkon bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Sitzbereich und lädt zum Verweilen im Freien ein. Von hier aus hat man einen schönen Blick auf die Umgebung und kann die warmen Sommerabende genießen. Zusätzlich gehört zur Wohnung ein Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet und einen Stellplatz für Ihren PKW. Die Wohnung befindet sich in der ersten Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet eine harmonische Raumaufteilung, die ein angenehmes Wohngefühl schafft. Die Lage der Wohnung ist ideal, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an das Autobahnnetz ist ebenfalls sehr gut, sodass die umliegenden Großstädte schnell erreicht werden können. Insgesamt handelt es sich bei dieser Wohnung um ein attraktives Immobilienangebot, das durch seine praktische Raumaufteilung, die gepflegte Ausstattung und die ruhige Lage überzeugt. Ein Hausmeisterservice rundet das Angebot ab. Das perfekte Zuhause für all jene, die auf der Suche nach einer gemütlichen Wohnung in einer angenehmen Wohngegend sind. Den Grundriss erhalten Sie mit dem Exposé. Bitte senden Sie uns vor der Besichtigung folgende Unterlagen zu: - Selbstauskunft - Schufa-Bonitätscheck - Einkommensnachweis

Objektnummer: 24048023 - 75217 Birkenfeld

## Alles zum Standort

Birkenfeld mit ca. 10.500 Einwohner ist eine Randgemeinde zum Oberzentrum Pforzheim und ist etwa 7 km von der Goldstadt entfernt. Zur Gemeinde Birkenfeld zählen die Gemeinden Gräfenhausen und Obernhausen. Folgende Städte und Gemeinden grenzen an Birkenfeld: Pforzheim, Kelters, Straubenhardt, Neuenbürg und Engelsbrand. Durch die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen und das reichhaltige sportliche und kulturelle Angebot in der Gesamtgemeinde ist Birkenfeld auch eine attraktive Wohngemeinde. Bedingt durch die verkehrstechnisch gute Erreichbarkeit Birkenfelds über die B 294, B 10 (zur A 8 sind es nur wenige km) und der zahlreichen Busverbindungen, welche von Pforzheim die Gemeinde bedient. Aufgrund des Stadtbahnanschlusses an der Strecke Pforzheim - Bad Wildbad haben sich verschiedene Gewerbe- und Industriezweige etabliert. Die Gemeinde Birkenfeld verfügt über Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken und bietet ihren Bürgerinnen und Bürgern zahlreiche Einrichtungen, die das Leben in Birkenfeld lebenswert machen. Für die Betreuung von Kindern stehen mehrere Kindergärten bzw. Kindertagesstätten, auch für Krippen- und Ganztagesbetreuung, zur Verfügung. Am Schulzentrum Ludwig-Uhland-Schule ist eine Ganztagesesschule für den Grund- und Hauptschulbereich eingerichtet. Insgesamt gibt es drei Grundschulen, eine Hauptschule und eine Realschule. Für die heranwachsenden Jugendlichen bietet ein kommunales Jugendzentrum verschiedene Betätigungsmöglichkeiten. Mit dem Haus im "Gründle" wurde für Seniorinnen und Senioren ein Altenwohnheim mit insg. 32 Wohneinheiten geschaffen, Außerdem gibt es ein Pflegeheim mit 72 Pflegeplätzen und 10 betreuten Seniorenwohnungen.

Objektnummer: 24048023 - 75217 Birkenfeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24048023 - 75217 Birkenfeld

## 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)