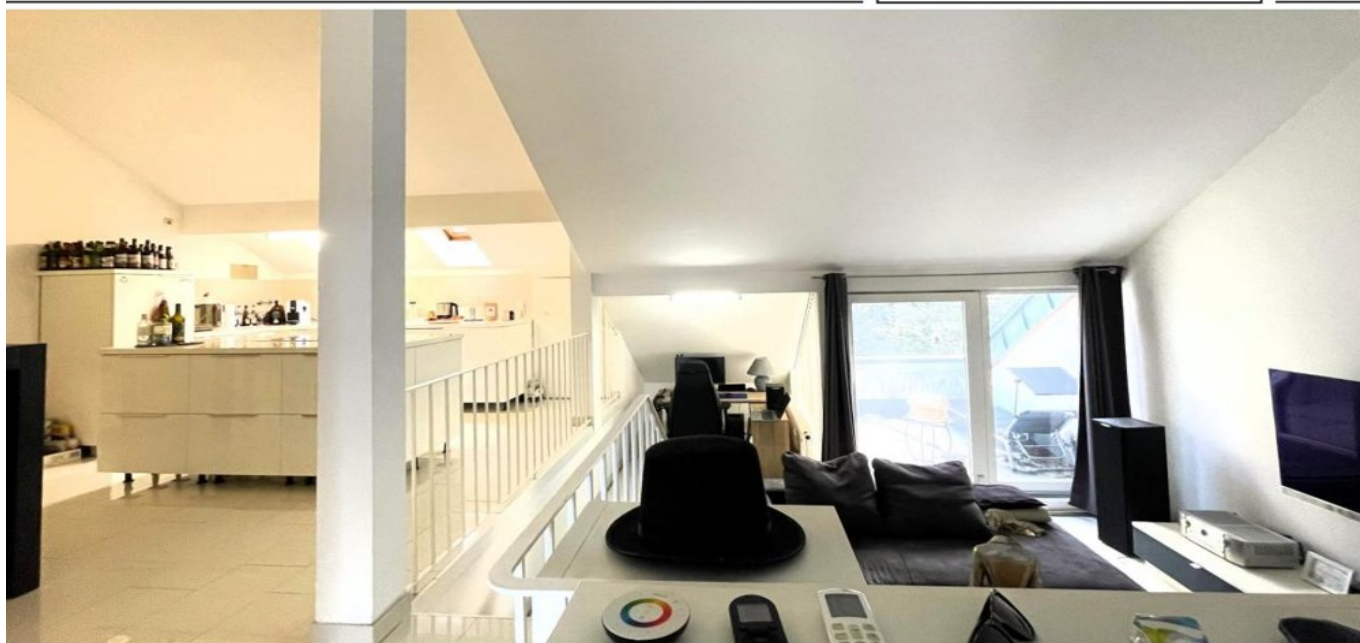


Pforzheim

# Ruhig wohnen über den Dächern von Pforzheim

Objektnummer: 24048003



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

KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73,91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 24048003 - 75175 Pforzheim

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

Objektnummer: 24048003 - 75175 Pforzheim

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 24048003                 |
| Wohnfläche   | ca. 73,91 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2.5                      |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1992                     |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage           |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 230.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp | Dachgeschoss                                                              |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 24048003 - 75175 Pforzheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 90.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 23.05.2034     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1992              |

Objektnummer: 24048003 - 75175 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048003 - 75175 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048003 - 75175 Pforzheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VP 07231 - 28 120 0 VP

www.von-poll.com

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07231 - 28 120 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Objektnummer: 24048003 - 75175 Pforzheim

## Die Immobilie



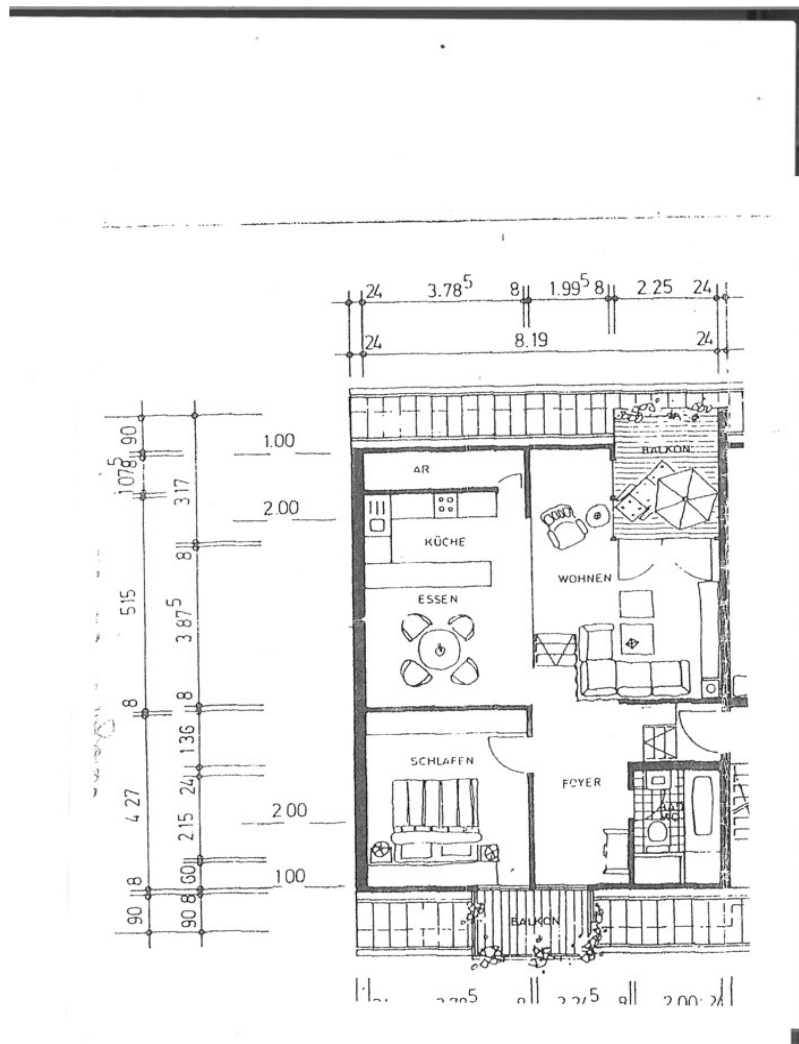
Objektnummer: 24048003 - 75175 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24048003 - 75175 Pforzheim

## 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: 24048003 - 75175 Pforzheim

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine geräumige Dachgeschosswohnung mit zwei Balkonen und Garagenstellplatz in zentraler und ruhiger Lage. Diese moderne 2,5-Zimmer-Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 74 m<sup>2</sup> und ist perfekt für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort und Stil legen. Die Wohnung ist nach Absprache frei.

Die Wohnung besticht durch die offene Raumaufteilung und Split-Level-Bauweise. Beim Betreten der Immobilie gelangt man über 3 Treppenstufen in eine großzügige Diele. Das Highlight der Wohnung ist zweifellos das wieder tieferliegende helle und einladende Wohnzimmer. Es hat direkten Zugang zu einem der zwei Balkone, der nach Süden ausgerichtet ist. Hier kann man entspannen und den Tag ausklingen lassen.

Die moderne Einbauküche ist erst ein paar Jahre alt und lässt keine Wünsche offen. Hier lassen sich kulinarische Köstlichkeiten zaubern, um Freunde und Familie zu verwöhnen. Der angrenzende Essbereich ist ideal für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein gemütliches Doppelbett und verfügt über einen großzügigen Kleiderschrank. Auch hier gibt es einen direkten Zugang zu einem Balkon, der morgens Sonnenstrahlen in das Zimmer lässt und einen perfekten Start in den Tag ermöglicht.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet in der man auch duschen kann. Hier hat man morgens genügend Platz, um sich frisch zu machen und gestärkt in den Tag zu starten.

Zur Wohnung gehören zwei Balkone, die zum Verweilen im Freien einladen. Hier kann man in den Sommermonaten die Sonne genießen, sich ein Buch schnappen und einfach die Ruhe und den Ausblick auf die grüne Umgebung oder das Stadtpanorama genießen. Und falls es im Sommer doch mal sehr warm werden sollte, verschafft Ihnen die eingebaute Klimaanlage eine angenehme Temperatur.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der zusätzliche Abstellraum im Keller, sowie der zusätzliche Waschraum für die Gemeinschaft. Der Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab, gehört ebenfalls zur Wohnung und ist im Kaufpreis inklusive.

Die Lage der Immobilie ist ideal. Das Stadtzentrum ist bequem zu Fuß erreichbar. Das Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan für 2024 insgesamt ca. 400 Euro, davon sind ca.

315 Euro auf den Mieter umlegbar.

Zusammenfassend bietet diese Dachgeschosswohnung eine hervorragende Möglichkeit, in einer zentralen Lage zu wohnen und den Komfort eines modernen Zuhauses zu genießen. Die schöne Ausstattung, die gute Raumaufteilung und die beiden Balkone bieten alles, was man für ein komfortables und entspanntes Wohnen benötigt. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von dieser attraktiven Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24048003 - 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.

Oberhalb der Kernstadt, in südöstlicher Richtung, befinden sich die Wohnung. In wenigen Minuten sind Sie zu Fuß in der Innenstadt. Vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken sind direkt vor Ort. Auch die Hochschule Pforzheim ist nur 2 km entfernt.

Die Wohnung befindet sich in schöner Höhenlage in der Südoststadt.

Objektnummer: 24048003 - 75175 Pforzheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 90.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 24048003 - 75175 Pforzheim

## 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)