Birkenfeld

Geräumige, barrierefreie Wohnung mit Balkon und Gartennutzung in ruhiger Lage

Objektnummer: 25048006

MIETPREIS: 1.250 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 115 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25048006 - 75217 Birkenfeld

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

Objektnummer: 25048006 - 75217 Birkenfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	25048006
Wohnfläche	ca. 115 m²
Bezugsfrei ab	01.04.2025
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1971

Mietpreis	1.250 EUR
Nebenkosten	330 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Modernisierung / Sanierung	2020
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25048006 - 75217 Birkenfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.01.2034
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	171.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 25048006 - 75217 Birkenfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25048006 - 75217 Birkenfeld

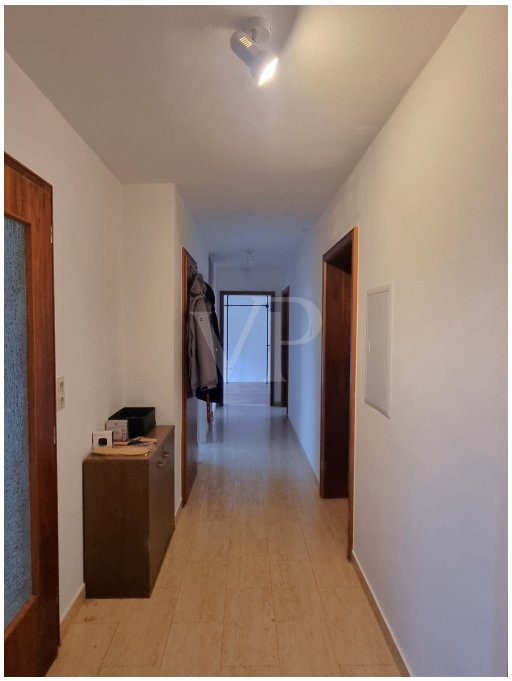
Die Immobilie

Objektnummer: 25048006 - 75217 Birkenfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25048006 - 75217 Birkenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25048006 - 75217 Birkenfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25048006 - 75217 Birkenfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25048006 - 75217 Birkenfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25048006 - 75217 Birkenfeld

Ein erster Eindruck

Exklusive Erdgeschosswohnung mit flexibler Raumgestaltung und Gartenoption Wir freuen uns, Ihnen diese großzügige Erdgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit lediglich drei Wohneinheiten anbieten zu können. Die Wohnfläche beträgt ca. 115 m² und unterteilt sich in bis zu 4 Zimmer, die Ihnen eine flexible Gestaltung Ihrer Wohnträume ermöglichen. Der Zugang zur Wohnung ist barrierefrei gestaltet, um höchsten Wohnkomfort für alle Lebenssituationen zu bieten. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen, der Ihnen einen ersten Blick auf die großen, hellen Räume der Wohnung gewährt. Ein modernes Badezimmer wurde 2020 umfassend modernisiert und ist mit einer praktischen Nische für Ihre Waschmaschine ausgestattet. Diese Ausstattung erhöht den Alltagskomfort erheblich. Die Küche besticht durch viel Platz sowie ein angrenzendes, geräumiges Vorratszimmer, das zusätzlichen Stauraum für Haushalts- und Vorratsartikel bietet. Hier lässt sich eine kulinarische Vielfalt gut organisieren und umsetzen. Die großen, hellen Zimmer tragen zu einer freundlichen und einladenden Wohnatmosphäre bei. Ein weiteres Highlight ist der flexible Raum, der als Ankleidezimmer genutzt werden kann. Alternativ lässt sich dieser Raum auch ideal als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer einrichten, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. So erhalten Sie ein hohes Maß an Flexibilität, das den Wohnwert erheblich steigert. Der helle und geräumige Wohnbereich bildet das Zentrum der Wohnung und bietet ausreichend Platz für gesellige Zusammenkünfte sowie erholsame Stunden im Kreise der Familie. Von hier haben Sie den direkten Zugang auf den Balkon. Eine zusätzliche Annehmlichkeit ist die optionale Gartennutzung. Bei Bedarf kann ein Teil des Gartens genutzt werden, was der Wohnung eine weitere Dimension des Wohnens eröffnet und besonders im Sommer eine Bereicherung darstellt. Zusammengefasst bietet diese Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Platz und bietet zudem die Möglichkeit, nach Absprache einen Gartenanteil zu nutzen - ein idealer Rückzugsort! Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, um Ihnen diese attraktive Wohnmöglichkeit persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 25048006 - 75217 Birkenfeld

Alles zum Standort

Die Gemeinde Birkenfeld liegt im Enzkreis in Baden-Württemberg und gehört zum Regierungsbezirk Karlsruhe. Sie befindet sich in einer idyllischen und naturnahen Umgebung, umgeben von den sanften Hügeln des Nordschwarzwaldes. Birkenfeld liegt nur etwa 5 Kilometer nordwestlich von Pforzheim und rund 30 Kilometer nordöstlich von Karlsruhe entfernt. Diese hervorragende Lage ermöglicht eine ideale Anbindung an die Städte der Region sowie an die Autobahn A8, die eine schnelle Verbindung nach Stuttgart und Karlsruhe gewährleistet. Die Nähe zu Pforzheim, einer bedeutenden Wirtschafts- und Kulturstadt, ist für die Gemeinde von besonderem Vorteil. Pforzheim bietet eine Vielzahl an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten sowie ein reichhaltiges kulturelles und Freizeitangebot. Dank der kurzen Entfernung von Birkenfeld nach Pforzheim sind sowohl Pendler als auch Bewohner schnell und bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in der Stadt, was die Lage besonders attraktiv für Menschen macht, die in der Stadt arbeiten, aber in einer ruhigeren Umgebung wohnen möchten. Die malerische Landschaft von Birkenfeld, geprägt von Wäldern, Wiesen und dem nahegelegenen Fluss Enz, bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege. Die Region ist daher besonders für Naturliebhaber und Sportbegeisterte geeignet. Birkenfeld selbst ist eine moderne und gut ausgestattete Gemeinde mit einer exzellenten Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen sind vor Ort, was die Lebensqualität für Familien und ältere Menschen besonders hoch macht. Auch die Nähe zu den größeren Städten Pforzheim und Karlsruhe sorgt für eine hervorragende Anbindung an wichtige Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Objektnummer: 25048006 - 75217 Birkenfeld

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.1.2034. Endenergieverbrauch beträgt 171.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25048006 - 75217 Birkenfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Caroline Ammon

Dillsteiner Straße 21 Pforzheim
E-Mail: pforzheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com