

Pforzheim

## **\*\*RESERVIERT\*\*** Family Time!

Objektnummer: 25048016



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

KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25048016 - 75173 Pforzheim

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

Objektnummer: 25048016 - 75173 Pforzheim

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25048016                               |
| Wohnfläche   | ca. 97 m²                              |
| Zimmer       | 4                                      |
| Schlafzimmer | 3                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1996                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>20000 EUR (Verkauf) |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 339.000 EUR                                                                           |
| Wohnung                       | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024                                                                                  |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Ausstattung                   | Gäste-WC, Garten/<br>mitbenutzung, Balkon                                             |

Objektnummer: 25048016 - 75173 Pforzheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 76.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.12.2028 | Energie-Effizienzklasse     | C             |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1996          |

Objektnummer: 25048016 - 75173 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25048016 - 75173 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25048016 - 75173 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25048016 - 75173 Pforzheim

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten in Pforzheim und Umgebung.

Von der **persönlichen und professionellen Marktpreiseinschätzung** Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie individuell zu beraten.

Selbstständiger Shop Pforzheim | Dillsteiner Straße 21 | 75173 Pforzheim  
T.: 07231 - 28 120 0 | [pforzheim@von-poll.com](mailto:pforzheim@von-poll.com)

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

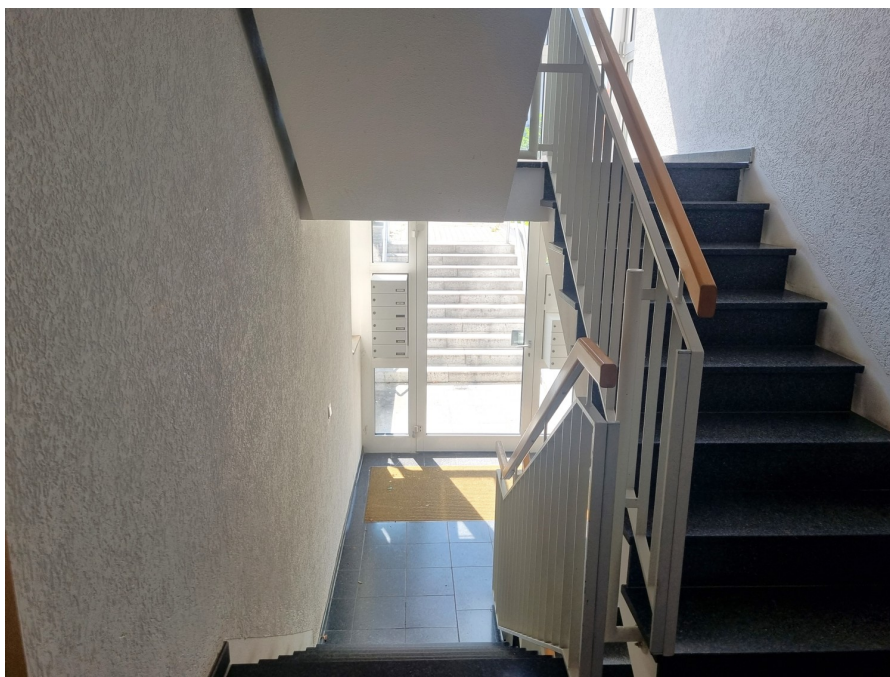
Objektnummer: 25048016 - 75173 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25048016 - 75173 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25048016 - 75173 Pforzheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

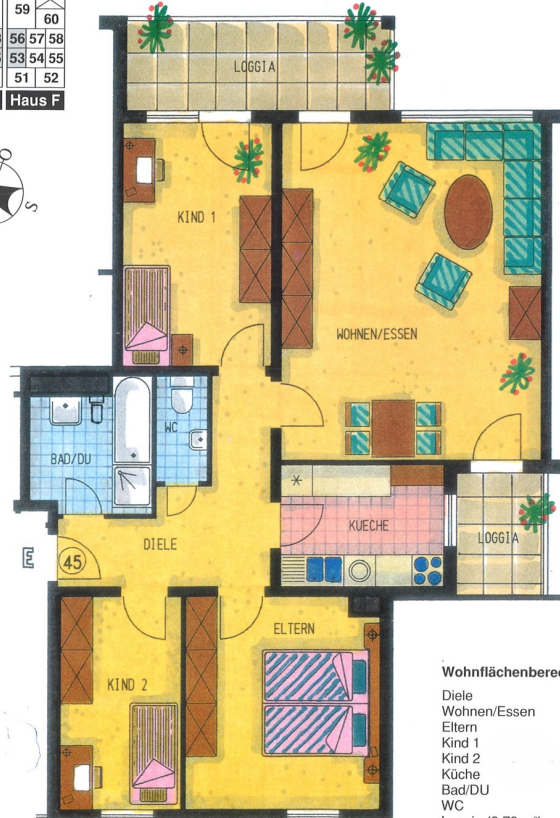
VP 07231 - 28 120 0 VP

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: 25048016 - 75173 Pforzheim

## Grundrisse

|        |                                                                                   |    |    |    |    |        |    |                                                                                   |  |  |  |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|--------|----|-----------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 2. DG  |  |    |    | 50 | 59 |        |    |  |  |  |  |
| 1. DG  | 49                                                                                |    |    |    |    | 60     |    |                                                                                   |  |  |  |
| 1. OG  | 46                                                                                | 47 | 48 |    |    | 56     | 57 | 58                                                                                |  |  |  |
| EG     | 43                                                                                | 44 | 45 |    |    | 53     | 54 | 55                                                                                |  |  |  |
| 1. UG  | 41                                                                                |    | 42 |    |    | 51     |    | 52                                                                                |  |  |  |
| Haus E |                                                                                   |    |    |    |    | Haus F |    |                                                                                   |  |  |  |



## Wohnflächenberechnung:

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Diele                         | 8,83 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen/Essen                  | 31,24 m <sup>2</sup>       |
| Eltern                        | 14,35 m <sup>2</sup>       |
| Kind 1                        | 12,80 m <sup>2</sup>       |
| Kind 2                        | 8,97 m <sup>2</sup>        |
| Küche                         | 7,09 m <sup>2</sup>        |
| Bad/DU                        | 5,31 m <sup>2</sup>        |
| WC                            | 1,96 m <sup>2</sup>        |
| Loggia (3,78 m <sup>2</sup> ) | 1,89 m <sup>2</sup>        |
| Loggia (9,00 m <sup>2</sup> ) | 4,50 m <sup>2</sup>        |
| Gesamtwohnfläche              | <u>96,94 m<sup>2</sup></u> |

Maßstab 1 : 75

Whg. 53, 56 spiegelbildlich

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: 25048016 - 75173 Pforzheim

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung in Pforzheim bietet eine ideale Wohnlösung für kleine Familien oder Paare und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einer Wohnfläche von ca. 97 m<sup>2</sup>. Die Wohnung wurde 1996 erbaut und zuletzt 2024 modernisiert, um den aktuellen Wohnkomfort zu gewährleisten. Sie präsentiert sich in einem guten Zustand und wird mit Fernwärme beheizt, was für eine effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung sorgt.

Der einladende Flur führt übersichtlich zu allen Räumen, einschließlich Küche, Bad & WC, sowie dem großzügigen Wohn- und Essbereich. Der mit über 30 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Dieser Bereich ist der zentrale Mittelpunkt der Wohnung und verbindet sich harmonisch mit einem Balkon und einer Loggia sowie mit der übrigen Raumaufteilung. Die insgesamt vier Zimmer unterteilen sich in drei Schlafzimmer und eine flexible Raumgestaltung, die auch die Möglichkeit für ein Homeoffice bietet.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und verfügt über alle wesentlichen Annehmlichkeiten. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die charmante Loggia, die direkt in einen kleinen, optional nutzbaren Gartenbereich führt. Dieser geschützte Außenraum schafft eine idyllische Rückzugsmöglichkeit und verbindet das Wohnen auf harmonische Weise mit der Natur. Ergänzt wird das Angebot durch einen gemütlichen Balkon, der einen ruhigen Blick in die Umgebung eröffnet und zum Verweilen einlädt.

Die Wohnanlage selbst zeichnet sich durch eine sehr gepflegte Struktur und eine ruhige Atmosphäre aus. Mit nur wenigen Parteien wird ein gewisser Grad an Privatsphäre und angenehme Nachbarschaft garantiert. Die Lage in Pforzheim ist optimal und bietet eine hohe Lebensqualität durch gute Anbindung an die Infrastruktur der Stadt sowie nahen Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Für zusätzliche Sicherheit und Komfort kann ein Tiefgaragenstellplatz optional erworben werden, der zur Wohnung führt und den täglichen Ablauf weiter vereinfacht. Ein gepflegtes und geräumiges Kellerabteil rundet das Kaufangebot ab.

Diese Wohnung bietet eine ausgewogene Mischung aus praktischer Raumaufteilung und attraktiver Lage, und eignet sich somit perfekt für Familien, Paare oder auch Senioren, die eine hochwertige und gleichzeitig funktionale Wohnlösung suchen. Eine Besichtigung lohnt sich, um die Potenziale und den Charme dieser Immobilie persönlich zu erleben

und sich von ihrem Wert zu überzeugen.

Objektnummer: 25048016 - 75173 Pforzheim

## Alles zum Standort

Wohnen in Pforzheim auf dem Rodgebiet – das heißt viele Vorzüge auf einmal genießen. Die zentrale, aber dennoch überaus ruhige Lage des Objekts, in unmittelbarer Nähe zur Nagold, bietet Wohnen in einer hochwertigen und gepflegten Nachbarschaft.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten und Schulen sind fußläufig zu erreichen. Bushaltestellen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Der Wirtschaftsstandort Pforzheim mit ca. 133.000 Einwohnern ist geprägt durch eine in seiner Art einmaligen Kombination von Kompetenzen als Gold-, Hightech- und Designstadt. In zahlreichen Museen und Einrichtungen können die Besucher die Schmuck- und Uhrenstadt hautnah erleben, so zum Beispiel im Schmuckmuseum Pforzheim im Reuchlinhaus.

Alle Schularten, u.a. auch die Hochschule für Wirtschaft, Technik und Design sind vorhanden und auf kurzen Wegen zu erreichen. Bei einem Stadtbummel durch die Innenstadt werden Sie an vielen einladenden Straßen und Plätzen die einzigartige Atmosphäre der City genießen können. Die zahlreichen Warenhäuser und Fachgeschäfte am Sedansplatz und in der Fußgängerzone, lassen keine Wünsche offen. Zudem finden sich viele gemütliche Straßencafés und Restaurants an der Pforzheim Enz.

Die kurzen Wege in die Ballungsräume Karlsruhe und Stuttgart, Anschluss an internationale Bahnstrecken und eine Entfernung zum Flughafen Stuttgart von ca. 40 Minuten machen die Stadt mit ihren vier Autobahnanschlussstellen ebenfalls zu einem attraktiven Standort.

Objektnummer: 25048016 - 75173 Pforzheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.12.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 76.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25048016 - 75173 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)