

Pforzheim – Nordstadt

# Wohnen zwischen Moderne und Jugendstil

????????? ??????????: 25048030



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

???? ??????????: 1.300 EUR • ??????????: ca. 109 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

??????? ????????: 25048030 - 75177 Pforzheim – Nordstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????????

???????? ??????????: 25048030 - 75177 Pforzheim – Nordstadt

?? ??? ???????

|                         |   |                        |                                  |
|-------------------------|---|------------------------|----------------------------------|
| ????????? ??????????    | 25048030  | ????? ??????????       | 1.300 EUR                        |
| ?????????????           | ca. 109 m <sup>2</sup>  | ?????????????          | 150 EUR                          |
| ?????????               | 3   | ?????????              |                                  |
| ?????????               | 4   | ???????????????        | ?????????                        |
| ????????????? ???       | 2   | ????? ???????????????? | 2023                             |
| ?????????????           |   | ??????????             | ?????????                        |
| ?????????????           | 1   | ?????????????????      |                                  |
| ????? ????????????????  | 1908  | ?????????              | ???????,<br>???????????????????? |
| ?????? ???????????????? | 1 x ??????????????<br>?????????????<br>?????????????????, 75<br>EUR (?????????????) | ?????????, ??????????  |                                  |

???????? ??????????: 25048030 - 75177 Pforzheim – Nordstadt

?????????????? ????????????

|                     |                       |                     |                             |
|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|
| ???????????         | ?????????? ?????????? | ??????????????????? | BEDARF                      |
| ???????????         | ???????????           | ???????????         |                             |
| ????? ????????????  | ???????               | ????????? ????????  | 184.17 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ???????????????     | 17.09.2035            | ???????????         |                             |
| ??????????????????? |                       | ?????????????       | F                           |
| ????????? ???       |                       | ?????????????????   |                             |
| ????? ????????????  | ???????               | ?????????????????   | 1908                        |
|                     |                       | ?????????? ?? ??    |                             |
|                     |                       | ???????????????     |                             |
|                     |                       | ??????????????????? |                             |

??????? ????????: 25048030 - 75177 Pforzheim – Nordstadt

?? ????????



??????? ???????: 25048030 - 75177 Pforzheim – Nordstadt

?? ????????



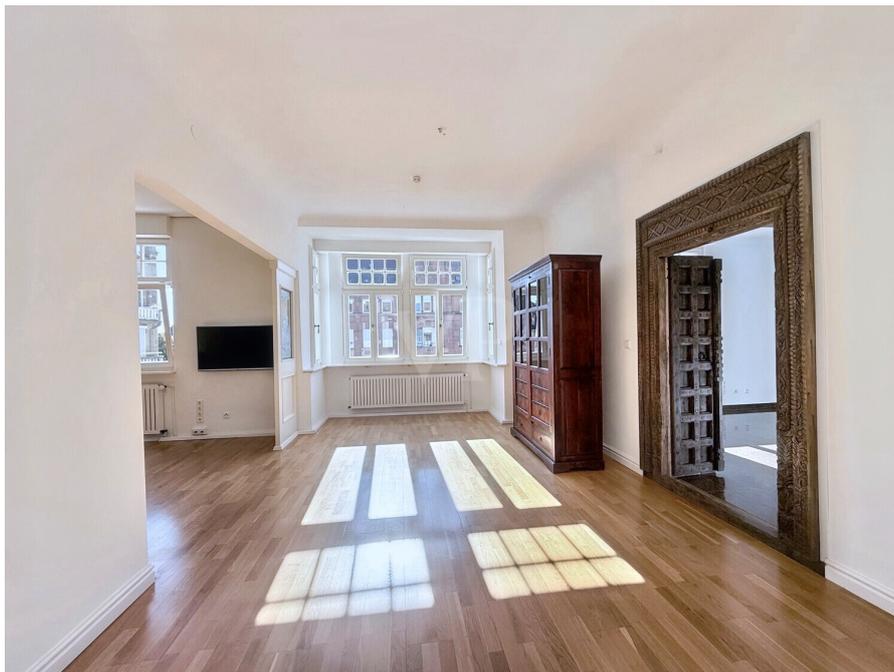
??????? ????????: 25048030 - 75177 Pforzheim – Nordstadt

?? ????????



??????? ???????: 25048030 - 75177 Pforzheim – Nordstadt

?? ????????



??????? ????????: 25048030 - 75177 Pforzheim – Nordstadt

?? ????????



??????? ????????: 25048030 - 75177 Pforzheim – Nordstadt

?? ????????



???????? ??????????: 25048030 - 75177 Pforzheim – Nordstadt

?? ?????????

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)



??????? ????????: 25048030 - 75177 Pforzheim – Nordstadt

?? ????????



??????? ????????: 25048030 - 75177 Pforzheim – Nordstadt

?? ????????



??????? ???????: 25048030 - 75177 Pforzheim – Nordstadt

?? ????????



??????? ???????: 25048030 - 75177 Pforzheim – Nordstadt

?? ????????



???????? ?????????: 25048030 - 75177 Pforzheim – Nordstadt

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????, ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ?????????, ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ???????????????.

??????? ???????: 25048030 - 75177 Pforzheim – Nordstadt

??? ?????? ???????????

Willkommen in dieser exklusiven Stadtwohnung, die auf ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein gehobenes, komfortables Wohnerlebnis in einem stilvoll sanierten Altbau bietet. Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, modernes Design und eine erlesene Ausstattung, verbunden mit dem Charme historischer Elemente.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock eines vollständig sanierten Mehrparteienhauses, das 2023 letztmalig modernisiert wurde. Alle Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden mit Blick auf Qualität und eine harmonische Verbindung aus Tradition und Moderne umgesetzt. Dies spiegelt sich u. a. im Zusammenspiel von zeitlos elegantem Eichenparkett, indischem Granit, charakteristischen hohen Decken und der original indischen Tür aus der Kolonialzeit wider, die dem Objekt eine ganz besondere Note verleiht.

Der großzügige Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für gesellige Abende und Entspannung. Ein stilvoller Säulen-Kachelofen sorgt mit seiner Heizleistung von 4 kW an kühleren Tagen für angenehme Wärme und schafft ein behagliches Wohnklima. Die angrenzende Bibliothek ist mit maßgefertigten Einbauten versehen und eignet sich ideal zum Arbeiten oder als Rückzugsort für entspannte Lesestunden.

Die Wohnung verfügt insgesamt über vier Zimmer, davon zwei Schlafzimmer, die ruhig gelegen sind und flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das hochwertig ausgestattete Bad wurde saniert und überzeugt mit einer großzügigen Regendusche sowie modernen Armaturen. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die hochwertige Nolte-Einbauküche (Baujahr 2019) ist mit Markengeräten ausgestattet, bietet eine Granitarbeitsplatte und eine praktische Fußbodenheizung – ideale Bedingungen für ambitionierte Hobbyköche. Die Küche hat direkten Zugang zur Sonnenterrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Ein weiteres Highlight sind die elektrischen Rollläden sowie eine moderne Video-Sprechanlage, die für Sicherheit und Komfort sorgen. Die Wohnung wird teilmöbliert vermietet, ausgewählte Möbelstücke und Einbauten sind bereits im Angebot enthalten. Besonders hervorzuheben ist der stetig gepflegte Zustand: Haus und Wohnung wurden in den letzten Jahren umfassend saniert und stilvoll aufgewertet. Die individuell regelbare Etagenheizung ermöglicht effizientes Heizen nach Bedarf. Die luxuriöse Ausstattungsqualität spiegelt sich in sämtlichen Details wider und erfüllt höchste

Ansprüche für stilvolles Wohnen in zentraler Lage.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort persönlich von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Stadtwohnung zu überzeugen. Sie ist ab sofort bezugsfrei.

Anfragen bitte über das Kontaktformular mit vollständigen Angaben. Bitte lassen Sie uns folgende Unterlagen vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins zukommen:

- 3 letzte Einkommensnachweise
- Schufaauskunft
- Selbstauskunft

??????? ????????: 25048030 - 75177 Pforzheim – Nordstadt

??? ??? ??? ????????????

Der Wirtschaftsstandort Pforzheim mit ca. 135.000 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 in der Fußgängerzone, lassen keine Wünsche offen. Zudem finden Sie viele Straßencafés, Restaurants und namenhafte Lokale in Pforzheim.

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.

In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bushaltestelle, S-Bahn-Verbindungen und Anschlüsse an die A8.

Die Wohnung befindet sich im 3. OG eines Wohn- und Geschäftshauses in hervorragender Lage der Nordstadt. Läden des täglichen Bedarfs sind vor der Haustür, ein ansprechendes Gastronomieszene im Umfeld. Es sind wenige Gehminuten zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt.

Erleben Sie urbanes Leben neu!

??????? ????????: 25048030 - 75177 Pforzheim – Nordstadt

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 184.17 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25048030 - 75177 Pforzheim – Nordstadt

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

E-Mail: [pforzheim@von-poll.com](mailto:pforzheim@von-poll.com)

???? ?????????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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