

Birkenfeld

Geräumige, barrierefreie Wohnung mit Balkon und Gartennutzung in ruhiger Lage

Property ID: 25048006



www.von-poll.com

RENT PRICE: 1.250 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25048006 - 75217 Birkenfeld

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25048006 - 75217 Birkenfeld

At a glance

Property ID	25048006
Living Space	ca. 115 m²
Available from	01.04.2025
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1971

Rent price	1.250 EUR
Additional costs	330 EUR
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Completely renovated
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25048006 - 75217 Birkenfeld

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	10.01.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	171.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25048006 - 75217 Birkenfeld

The property



Property ID: 25048006 - 75217 Birkenfeld

The property



Property ID: 25048006 - 75217 Birkenfeld

The property



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

Property ID: 25048006 - 75217 Birkenfeld

The property



Property ID: 25048006 - 75217 Birkenfeld

The property



Property ID: 25048006 - 75217 Birkenfeld

The property



Property ID: 25048006 - 75217 Birkenfeld

The property



Property ID: 25048006 - 75217 Birkenfeld

A first impression

****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 Wohnräume 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.

Property ID: 25048006 - 75217 Birkenfeld

All about the location

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.

Property ID: 25048006 - 75217 Birkenfeld

Other information

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.

Property ID: 25048006 - 75217 Birkenfeld

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Caroline Ammon

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com