Pforzheim

RESERVIERT Family Time!

Property ID: 25048016

PURCHASE PRICE: 339.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 97 m^2 • **ROOMS:** 4

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

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

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

At a glance

Property ID	25048016
Living Space	ca. 97 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1996
Type of parking	1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	339.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	12.12.2028

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	76.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

The property

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

The property

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

The property

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

The property

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

The property

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

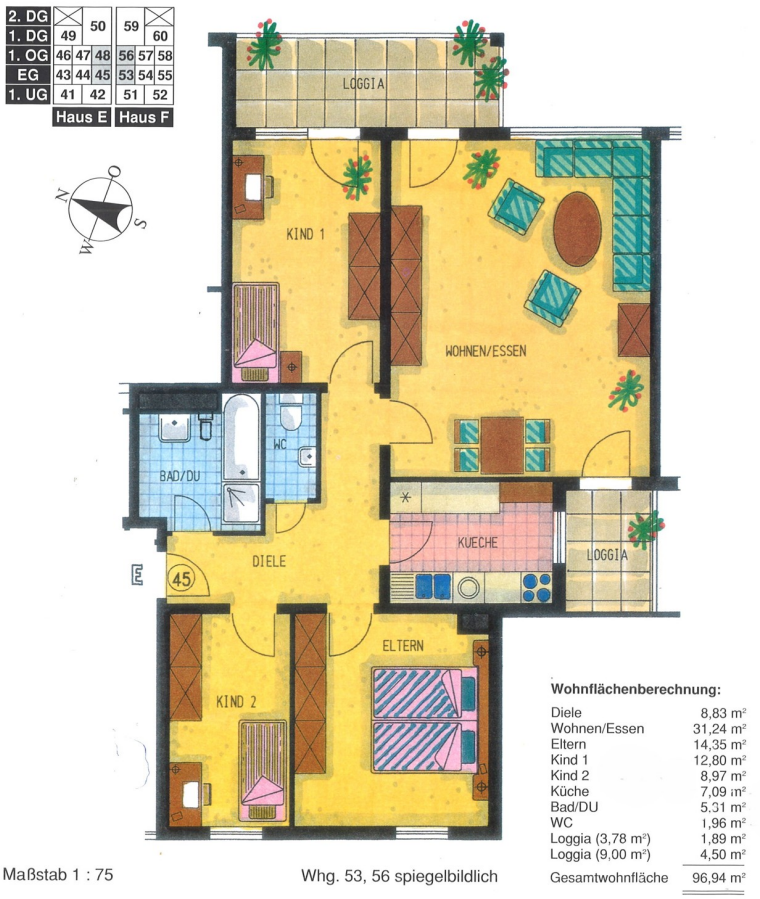
The property

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

The property

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

Floor plans



Wohnflächenberechnung:

Diele	8,83 m²
Wohnen/Essen	31,24 m²
Eltern	14,35 m²
Kind 1	12,80 m²
Kind 2	8,97 m²
Küche	7,09 m²
Bad/DU	5,31 m²
WC	1,96 m²
Loggia (3,78 m²)	1,89 m²
Loggia (9,00 m²)	4,50 m²
Gesamtwohnfläche	96,94 m²

Maßstab 1 : 75

Whg. 53, 56 spiegelbildlich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

A first impression

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 m². 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 m² 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.

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

All about the location

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.

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.12.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 76.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Caroline Ammon

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim
Tel.: +49 7231 - 28 120 0
E-Mail: pforzheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com