Birkenfeld

Sunny Side of Life!

Objektnummer: 25048008

KAUFPREIS: 795.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 192,85 m² • **ZIMMER:** 7.5 • **GRUNDSTÜCK:** 433 m²

Objektnummer: 25048008 - 75217 Birkenfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25048008 - 75217 Birkenfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	25048008
Wohnfläche	ca. 192,85 m²
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25048008 - 75217 Birkenfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.05.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	53.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 25048008 - 75217 Birkenfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25048008 - 75217 Birkenfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25048008 - 75217 Birkenfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25048008 - 75217 Birkenfeld

Ein erster Eindruck

Dieses energetisch, sanierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1983 bietet auf insgesamt drei Geschossen eine großzügige Wohnfläche von knapp 193 m² und erstreckt sich auf einem Grundstück von ca. 404 m² zzgl. Garagengrundstück von ca. 29 m². Die Immobilie überzeugt durch eine moderne Ausstattung, die den aktuellen KfW-Effizienzhausstandard von 85 erfüllt. Die letzte umfassende Modernisierung fand 2024 statt, wodurch die Immobilie sofort und nach Abprache bezugsfertig ist.

Das Haus verteilt sich auf drei Geschosse - Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschoss - und umfasst insgesamt 7,5 Zimmer. Auf jeder Etage befinden sich 3 separate WC´s. Die großzügige und helle Raumaufteilung schafft ein einladendes Ambiente und bietet ganztägig Sonnenlicht in jedem Raum.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden, separierten Eingangsbereich mit Gäste WC, der in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich führt. Im Wohnbereich sorgt eine große Fensterfront für helle Räumlichkeiten. Vom Wohnzimmer hat man einen direkten Zugang zum privaten Garten, der abgeschirmt von neugierigen Blicken, einen ruhigen Rückzugsort bietet. An den Essbereich angrenzend befindet sich die Küche, die mit Ihrer Funktionalität überzeugt.

Das Obergeschoss besticht durch seine cleveren Raumlösungen. Hier befinden sich mehrere Schlaf- und Büroräume, die durch ihre Helligkeit und Anordnung überzeugen. Ein modernisiertes Tageslichtbad, das über hochwertige Ausstattungen verfügt, steht Ihnen hier ebenso zur Verfügung, wie ein separates WC.

Das Untergeschoss ist unter anderem als eigener Gästebereich konzipiert. Das Gästezimmer verfügt über ein eigenes Bad und WC und bietet ebenfalls einen direkten Zugang zum Garten. Zusätzlich befinden sich hier ein Wasch- und Heizungsraum sowie ein großer Hobbyraum, der viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten oder diverse Freizeitbeschäftigungen bietet.

Ein herausragendes Merkmal dieser Immobilie sind die umfangreichen und wesentlichen Sanierungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen, die in den letzten Jahren durchgeführt wurden. Neben den großen Kernmaßnahmen wurden kontinuierlich Investitionen in die Verbesserung der Energieeffizienz und des Wohnkomforts getätigt.

Eine Beispiele:

2009: Erneuerung der Heizungsanlage (Gasbrennwerttherme) mit zusätzlicher Solarthermie
2009: Neuanlage des Gartens mit einer Kebony-Holzterrasse, barrierefreier Zugang mit neuer Biohort-Alu-Gartenhütte, Gartentruhe + Stahltor und Hochbeet
2014: Austausch sämtlicher Fenster, gegen 3-Fach Holz/Alu Fenster, West-und Ostfassade Austausch Glas in Mahagonifenster und Anstrich, Bestandsfenster mit Roma Vorbau Aluminium Rollos
2014: Installation einer Deckenheizung im Wohn- und Essbereich, steuerbar über Smart Home
2018: Komplette energetische Dachsanierung sowie umfassende Dämmung der Nordfassade mit Steinwolle
2021: Komplette Erneuerung der Bäder und WCs mit hochwertiger Sanitärausstattung u.a. Dampfsauna
2024: Installation einer neuen Terrassenmarkise sowie eines Photovoltaik-Balkonkraftwerks mit Speicher zur Eigenstromnutzung

Eine geräumige Garage mit elektrischem Garagentor sowie die smarte Haussteuerung inkl. 1 GB-Glasfaseranschluss runden das Angebot ab.

Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus durch seine gelungene Raumaufteilung, den hohen Modernisierungsstandard und den freundlich gestalteten Innen- und Außenbereich ideale Voraussetzungen für ein komfortables und energieeffizientes Leben.

Diese Immobilie vereint großzügigen Wohnraum, modernen Komfort und eine hervorragende Lage. Sie eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare oder Personen, die Wert auf Raum, Licht und eine angenehme Wohnumgebung legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den zahlreichen Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

Objektnummer: 25048008 - 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.

Ein besonderes Highlight in diesem Jahr ist die Fertigstellung des neuen Tunnels von der B 294 zur direkten Anbindung an die A8. Dieser wichtige infrastrukturelle Meilenstein verbessert die Verkehrsanbindung erheblich und sorgt dafür, dass Pendler – egal ob beruflich oder privat unterwegs – noch schneller und komfortabler in Richtung Karlsruhe oder Stuttgart gelangen. Die neue Verbindung stärkt die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort für alle, die die Ruhe einer naturnahen Umgebung schätzen, aber gleichzeitig Wert auf eine hervorragende Erreichbarkeit der umliegenden Städte legen.

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: 25048008 - 75217 Birkenfeld

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.5.2031.
Endenergiebedarf beträgt 53.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25048008 - 75217 Birkenfeld

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com