

Pforzheim

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

**CODICE OGGETTO: 25048016**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 339.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**CODICE OGGETTO: 25048016 - 75173 Pforzheim**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25048016 - 75173 Pforzheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25048016
Superficie netta	ca. 97 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	339.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25048016 - 75173 Pforzheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	76.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.12.2028	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

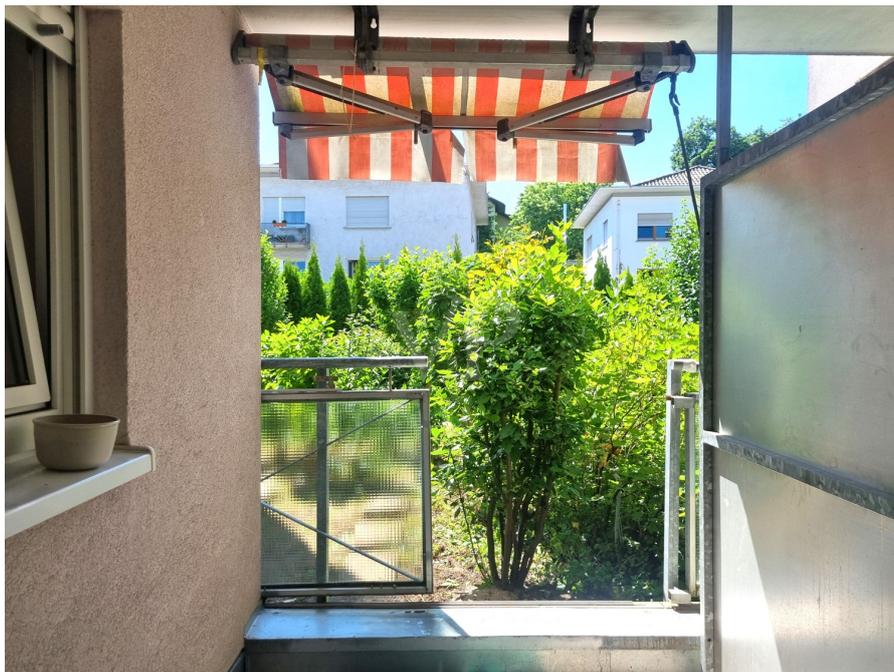
CODICE OGGETTO: 25048016 - 75173 Pforzheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25048016 - 75173 Pforzheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25048016 - 75173 Pforzheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25048016 - 75173 Pforzheim

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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

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

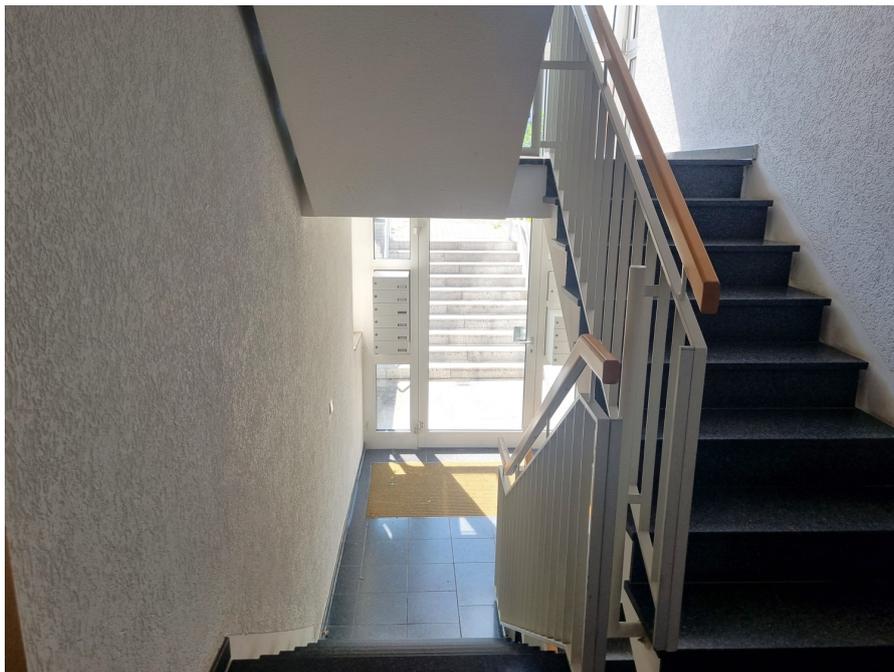
CODICE OGGETTO: 25048016 - 75173 Pforzheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25048016 - 75173 Pforzheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25048016 - 75173 Pforzheim

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

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)

CODICE OGGETTO: 25048016 - 75173 Pforzheim

# Planimetrie

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



Maßstab 1 : 75

Whg. 53, 56 spiegelbildlich

**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>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>96,94 m<sup>2</sup></b>

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25048016 - 75173 Pforzheim**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25048016 - 75173 Pforzheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25048016 - 75173 Pforzheim**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25048016 - 75173 Pforzheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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