

Pforzheim

# Hier schlägt das Immobilienherz: Modernisiertes Wohngefühl mit cleverem Grundriss

Objektnummer: 25048026



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

**KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 34,52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1.5**

Objektnummer: 25048026 - 75175 Pforzheim

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

Objektnummer: 25048026 - 75175 Pforzheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25048026
Wohnfläche	ca. 34,52 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	1.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1993

Kaufpreis	125.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25048026 - 75175 Pforzheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	56.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.10.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25048026 - 75175 Pforzheim

## Die Immobilie



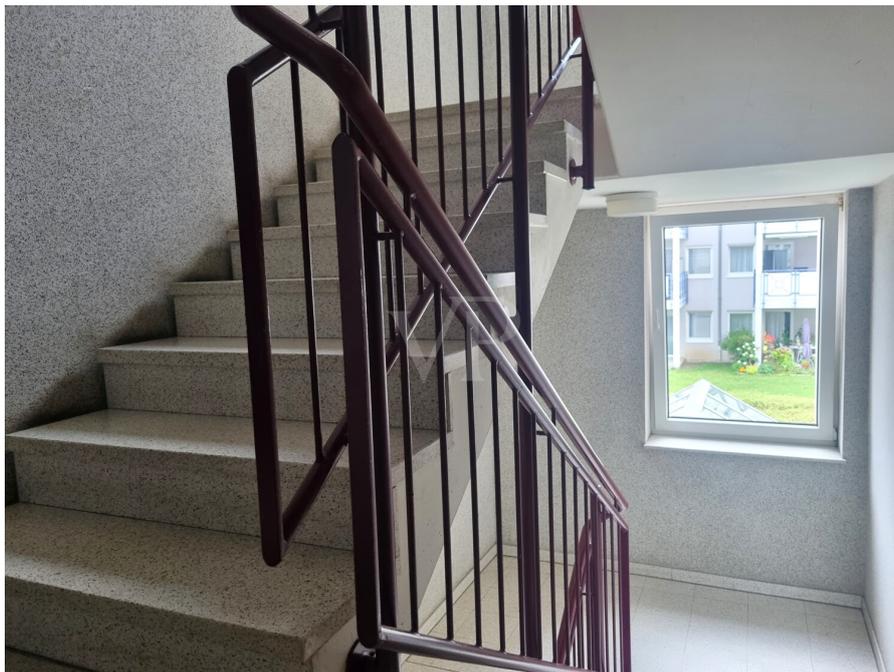
Objektnummer: 25048026 - 75175 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25048026 - 75175 Pforzheim

## Die Immobilie



**VP 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.

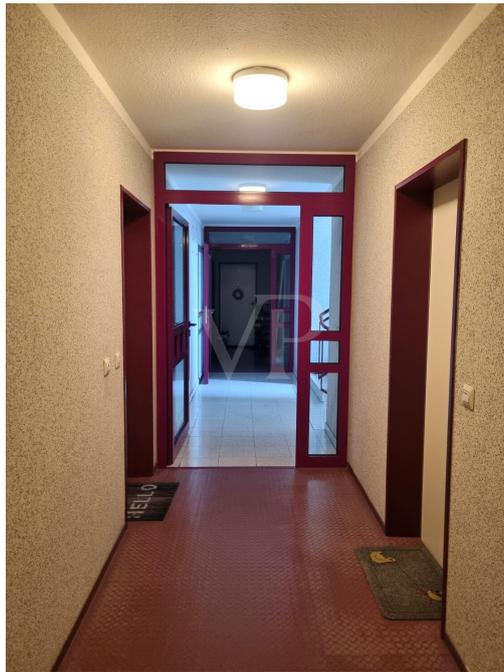
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie individuell zu beraten.

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)

Objektnummer: 25048026 - 75175 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25048026 - 75175 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25048026 - 75175 Pforzheim

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25048026 - 75175 Pforzheim

## Ein erster Eindruck

**\*\*Attraktive 1,5-Zimmer-Wohnung in gepflegter Wohnanlage – ideal für Kapitalanleger oder Selbstnutzer\*\***

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung in einem beliebten Wohnviertel, die sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessante Möglichkeiten bietet. Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1993 erbauten Mehrfamilienhaus, das sich durch seinen fortlaufend modernisierten Zustand auszeichnet. Ebenso überzeugen die gemeinschaftlichen Bereiche der ebenso modernisierten Wohnanlage und der gepflegte Gesamteindruck. Die Lage innerhalb des Hauses ist eine klassische Etagenwohnung, die sich durch praktische Raumaufteilung und angenehmes Wohnambiente auszeichnet.

Mit einer Wohnfläche von ca. 34,52 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung angenehm viel Platz für Singles, Paare oder Studenten. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Schlafbereich mit Balkon: Die 1,5 Zimmer unterteilen sich in ein Hauptzimmer sowie einen praktischen, abgetrennten Schlafbereich. Die vorhandene Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet Stauraum sowie Anschlüsse für alle notwendigen Küchengeräte.

Das Badezimmer ist mit klassischen Sanitäranlagen ausgestattet und bietet ausreichend Platz. Es verfügt über eine Dusche, WC, einen Waschtisch und Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine. Große Fensterflächen sorgen für eine helle Wohnatmosphäre, während der gepflegte Zustand der Immobilie für langfristigen Komfort spricht.

Ein besonderes Highlight ist der zum Angebot gehörende Duplex-Stellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist und Ihnen komfortables und sicheres Parken direkt am Haus ermöglicht. Für zusätzliche Bequemlichkeit sorgt der Hausmeisterservice, der regelmäßig die gemeinschaftlichen Flächen pflegt und für Sauberkeit und Ordnung innerhalb der gesamten Wohnanlage sorgt.

Beheizt wird die Wohnung durch eine effiziente Zentralheizung mit Anbindung an die Fernwärme. Diese Kombination gewährleistet nicht nur eine zuverlässige Wärmeversorgung, sondern auch eine zukunftsorientierte und nachhaltige Energienutzung. Die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen, zeitgemäßen Standard und unterstreicht den gepflegten Gesamteindruck der Wohnung.

Die Wohnanlage befindet sich in einer angenehmen, nachgefragten Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und

Freizeitangeboten in der näheren Umgebung. Ein zusätzlicher Vorteil: Die Wohnung ist seit 2013 zuverlässig vermietet und eignet sich dadurch hervorragend für Kapitalanleger, die auf stabile Mieteinnahmen setzen möchten. Alternativ kann sie – nach Absprache – selbstverständlich auch zur Eigennutzung dienen.

Möchten Sie mehr über diese gepflegte Wohnung in einer gefragten Wohnanlage erfahren? Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst vom gepflegten und modernisierten Zustand der Wohnung und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25048026 - 75175 Pforzheim

## Ausstattung und Details

- + Gepflegte 1,5-Zimmer-Wohnung in einer modernen und gut gepflegten Wohnanlage.
- + Erbaut im Jahr 1993, fortlaufend modernisiert
- + Modernisiertes Wohngefühl auf ca. 34 m<sup>2</sup> mit cleverem Grundriss
- + Großzügiger Wohn- und Schlafbereich mit Balkon
- + Praktischer abgetrennter Schlafbereich innerhalb der 1,5 Zimmer.
- + Funktionale Einbauküche mit ausreichend Stauraum und Anschlüssen für Küchengeräte.
- + Badezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch, Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine.
- + Inklusive Duplex-Stellplatz, komfortables Parken direkt am Haus.
- + Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Hochschule, Weiterführenden (Berufs-)Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in der Nähe
- + Hausmeisterservice sorgt für regelmäßige Pflege und Sauberkeit der Gemeinschaftsflächen.
- + Effiziente Zentralheizung mit Anbindung an Fernwärme für nachhaltige Energieversorgung
- + Energieeffizienzklasse: B
- + Langfristig vermietet seit 2013, ideal für Kapitalanleger

Objektnummer: 25048026 - 75175 Pforzheim

## Alles zum Standort

Der Wirtschaftsstandort Pforzheim mit ca. 135.000 Einwohnern zeichnet sich durch eine einzigartige Kombination aus Gold-, Hightech- und Designkompetenzen aus. Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zur Hochschule für Wirtschaft, Technik und Design, was sie besonders für Studierende und akademische Fachkräfte interessant macht. Neben der Hochschule befinden sich auch mehrere Berufsschulen in der Umgebung, die eine exzellente Ausbildung in technischen und wirtschaftlichen Bereichen bieten. Diese Nähe zur Bildungseinrichtung und zu weiterführenden Schulen macht die Lage besonders attraktiv für junge Menschen und Fachkräfte.

Die Innenstadt von Pforzheim, nur einen kurzen Fußweg entfernt, bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten in der Fußgängerzone, mit zahlreichen Warenhäusern, Fachgeschäften und exklusiven Marken. Auch die gastronomische Vielfalt kommt nicht zu kurz: Zahlreiche Straßencafés, Restaurants und namhafte Lokale laden zum Verweilen und Genießen ein. In den verschiedenen Museen und Einrichtungen der Stadt, wie dem Schmuckmuseum Pforzheim im Reuchlinhaus, erleben Sie die Geschichte der Stadt als Zentrum der Schmuck- und Uhrenindustrie hautnah.

Die exzellente Anbindung an die Städte Karlsruhe und Stuttgart sowie zu internationalen Bahnstrecken macht Pforzheim zu einem strategisch günstigen Standort. Die Nähe zur A8 mit mehreren Anschlussstellen und der Flughafen Stuttgart, der nur etwa 40 Minuten entfernt ist, sorgen für eine sehr gute Erreichbarkeit auch überregional. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Bushaltestellen und S-Bahn-Verbindungen, befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und bequeme Anbindung an die gesamte Region.

Objektnummer: 25048026 - 75175 Pforzheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 56.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25048026 - 75175 Pforzheim

## 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](mailto:pforzheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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