

Pforzheim

## City Living!

???????? ??????????: 25048025

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 235.000 EUR • ??????????: ca. 72,52 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ???????: 25048025 - 75179 Pforzheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

??????? ???????: 25048025 - 75179 Pforzheim

?? ??? ??????

|                  |                          |             |                       |
|------------------|--------------------------|-------------|-----------------------|
| ??????? ???????: | 25048025                 | ???? ?????? | 235.000 EUR           |
| ??????????       | ca. 72,52 m <sup>2</sup> | ??????????  | ??????                |
| ??????           | 1                        | ??????????  | Käuferprovision       |
| ????????         | 3                        |             | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ??    | 2                        |             | MwSt.) des            |
| ??????????       |                          |             | beurkundeten          |
| ????????         | 1                        |             | Kaufpreises           |
| ???? ??????????? | 1992                     | ??????      | WC ????????????,      |
|                  |                          |             | ????????              |

???????? ?????????: 25048025 - 75179 Pforzheim

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ???????? ???????<br>???????????                                              | 105.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 18.07.2028            | ????????????<br>??????????????<br>??????????                                 | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1992           |

??????? ???????: 25048025 - 75179 Pforzheim

?? ????????



??????? ???????: 25048025 - 75179 Pforzheim

?? ????????



??????? ?????????: 25048025 - 75179 Pforzheim

?? ????????



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

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

???????? ?????????: 25048025 - 75179 Pforzheim

?? ????????



??????? ???????: 25048025 - 75179 Pforzheim

?? ????????



??????? ???????: 25048025 - 75179 Pforzheim

?? ????????



??????? ???????: 25048025 - 75179 Pforzheim

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

??????? ???????: 25048025 - 75179 Pforzheim

## ??? ?????? ?????????

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit in gefragter Lage: Diese gut geschnittene 3-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1992 bietet Ihnen auf ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung. Die Wohnung befindet sich in einer guten und gepflegten Wohnanlage, in der eine angenehme Nachbarschaft sowie praktische Gemeinschaftseinrichtungen selbstverständlich sind.

Die Raumaufteilung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Eingangsbereich erwartet Sie eine Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in den geräumigen Küchen- und Wohnbereich, der durch seine offene Gestaltung und die großzügigen Fensterflächen ein helles und einladendes Ambiente bietet. Direkt anschließend an die Küche befindet sich der kleine, aber gemütliche Wintergarten, der gemeinsam mit dem Balkon eine Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft – ideal für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die individuell als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Besonders hervorzuheben ist das Vollbad, das mit Dusche, Wanne und WC ausgestattet ist und somit unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht wird. Ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt das Angebot und sorgt für Komfort im Alltag.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen Ihnen sowohl eine Waschküche als auch ein Fahrradkeller zur Verfügung – beides wichtige Aspekte für den täglichen Komfort und die Organisation des Haushalts. Darüber hinaus gehört ein eigenes Kellerabteil zum Angebot, das ausreichend Stauraum für persönliche Gegenstände bietet. Ein eigener Duplex-Stellplatz ist im Kaufpreis bereits mit berücksichtigt.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Sie richtet sich daher insbesondere an Käufer, die die Vorzüge einer bewährten und zentralen Wohnanlage schätzen und zugleich ihre eigenen Vorstellungen hinsichtlich Ausstattung und Raumgestaltung verwirklichen möchten. Mit etwas handwerklichem Geschick und kreativen Ideen eröffnen sich hier vielfältige Möglichkeiten, eine individuelle Wohnatmosphäre zu schaffen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet, kann jedoch nach Absprache kurzfristig bezugsfrei

gemacht werden. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 700?EUR monatlich und wurde seit 2018 nicht angepasst. Von dem monatlichen Hausgeld in Höhe von ca. 439?EUR sind rund 339?EUR auf den Mieter umlagefähig.

Die gepflegte Umgebung und die praktischen Gemeinschaftseinrichtungen tragen zu einem angenehmen Wohngefühl bei. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind in wenigen Minuten erreichbar.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine großzügige Etagenwohnung in attraktiver Lage nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten und dem Potenzial dieser Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

??????? ???????: 25048025 - 75179 Pforzheim

??? ??? ??? ???????????

Der Wirtschaftsstandort Pforzheim mit ca. 135.000 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 in der Fußgängerzone, lassen keine Wünsche offen. Zudem finden Sie viele Straßencafés, Restaurants und namenhafte Lokale in Pforzheim.

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.

In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bushaltestelle, S-Bahn-Verbindungen und Anschlüsse an die A8.

Erleben Sie urbanes Leben neu!

??????? ???????: 25048025 - 75179 Pforzheim

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.7.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 105.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ???????: 25048025 - 75179 Pforzheim

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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