

Pforzheim

# Großzügiges Studentenrefugium mit Balkon und Dachstudio in gesuchter Lage

Objektnummer: 25048034



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

KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 33 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25048034 - 75175 Pforzheim

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

Objektnummer: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25048034
Wohnfläche	ca. 33 m²
Etage	3
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	125.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	122.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.09.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Die Immobilie





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

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

Objektnummer: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VP 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)

Objektnummer: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung mit rund 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die eine zentral und gut angebundene Immobilie in gefragter Lage suchen. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1997 fertiggestellten Mehrfamilienhauses. Das Haus präsentiert sich in einem kontinuierlich instandgehaltenen Zustand, was sich sowohl im Allgemeinbereich als auch in der gesamten gepflegten Wohnanlage widerspiegelt. Ein zuverlässiger Hausmeisterservice sorgt zudem für eine reibungslose Betreuung.

Die Immobilie ist seit 2023 an einen Studenten vermietet, wodurch sich für Kapitalanleger eine attraktive Einnahmequelle ergibt. Die monatliche Kaltmiete beträgt 410,00 EUR, zuzüglich eines Tiefgaragenstellplatzes für 30,00 EUR. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf ca. 172,00 EUR, davon sind rund 24,00 EUR nicht umlagefähig.

Das großzügig geschnittene Einzimmerappartement überzeugt mit einer klar strukturierten Raumaufteilung. Der Wohn- und Schlafbereich ist weitläufig gestaltet und lässt verschiedene Einrichtungsoptionen zu. Eine vollständig ausgestattete Einbauküche ist im Preis enthalten und bietet funktionalen Komfort für den täglichen Bedarf. Besonders hervorzuheben ist der große Balkon, dessen Ausrichtung und Zuschnitt den Wohnraum nach außen erweitert und Ihnen auch in ruhiger Nachbarschaft einen angenehmen Rückzugsort mit Weitsicht bietet.

Neben dem Hauptraum steht Ihnen ein weiteres, attraktives Ausstattungsmerkmal zur Verfügung: Der ausgebaute Dachspitz, der als Sondereigentum dem Appartement zugeordnet ist. Dieser Bereich ist nicht in der angegebenen Wohnfläche berücksichtigt und bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Stau- oder Hobbyraum – optimal für individuelles Arbeiten, Studieren oder Verstauen.

Ein weiteres Plus ist der großzügige Tiefgaragenstellplatz (KEIN DUPLEX), der im Kaufpreis inbegriffen ist. Die Wohnanlage verfügt über einen zentralen Gasheizungsanschluss. Die Ausstattung entspricht einem modernen Standard mit Wohnkomfort.

Die Lage dieser Wohnung vereint Ruhe mit Stadtnähe – sie ist zentral und gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, Freizeit- und Bildungseinrichtungen erreichen Sie in wenigen Minuten. Die ruhige Wohngegend sowie die freundliche Nachbarschaft tragen zu einer angenehmen Atmosphäre bei.

Insgesamt präsentiert sich dieses Objekt als gepflegte und nachhaltig instandgehaltene Wohnung mit klarem Raumangebot, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiver Gesamtlage.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort und entdecken Sie das Potenzial dieses Immobilienangebots!



Objektnummer: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Ausstattung und Details

- begehrte und gut angebundene Lage
- vermietet seit 2023 an einen Studenten
- Kaltmiete 410,00 EUR zzgl. 30,00 EUR Stellplatz
- Hausgeld ca. 172,00 EUR, nicht umlagefähig ca. 24,00 EUR
- geräumige und große Einzimmerwohnung mit Einbauküche großer Balkon
- ausgebauter Dachboden (Sondereigentum)
- großer Tiefgaragenstellplatz inkl.
- ruhige Nachbarschaft

Objektnummer: 25048034 - 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: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
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.



Objektnummer: 25048034 - 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)