

Pforzheim - Rodgebiet

Sonnenlicht trifft Komfort: Barrierefreie Wohnung mit Südbalkon in top Lage

Objektnummer: 26048023



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26048023 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

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

Objektnummer: 26048023 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

Auf einen Blick

Objektnummer	26048023
Wohnfläche	ca. 53 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26048023 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<u>Fußbodenheizung</u>
Befeuerung	<u>Erdwärme</u>

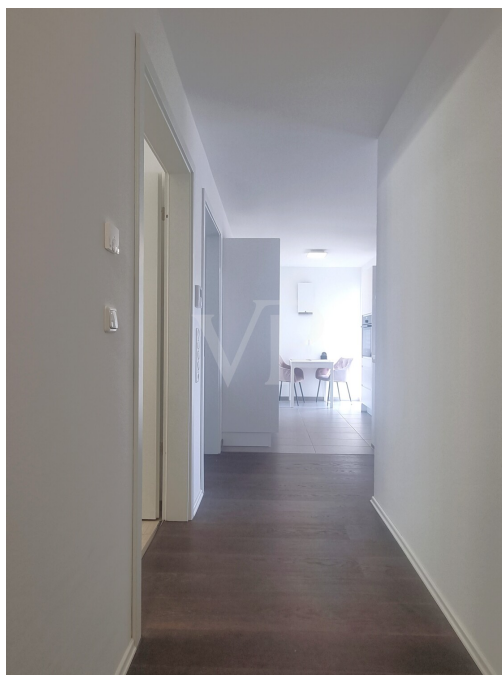
Objektnummer: 26048023 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

Die Immobilie



Objektnummer: 26048023 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

Die Immobilie



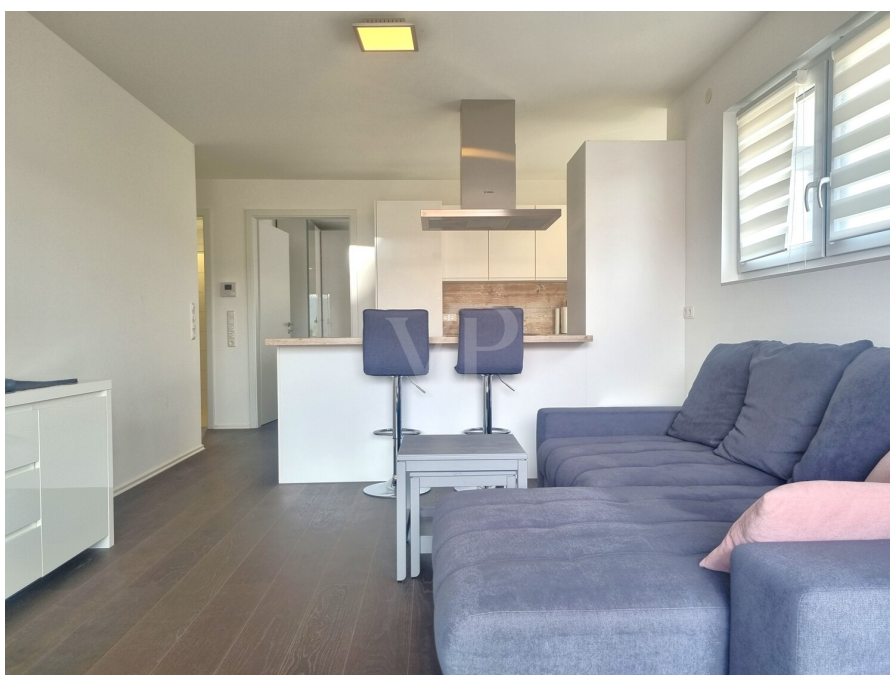
Objektnummer: 26048023 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

Die Immobilie



Objektnummer: 26048023 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

Die Immobilie



Objektnummer: 26048023 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

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



Objektnummer: 26048023 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

Die Immobilie



Objektnummer: 26048023 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

Die Immobilie



Objektnummer: 26048023 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)7231 - 28 120 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26048023 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26048023 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

Ein erster Eindruck

***** Moderne Etagenwohnung im Rodgebiet – neuwertig und energieeffizient *****

Inmitten des oberen Rodgebiets präsentiert sich diese neuwertige Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 53 m², die im Jahr 2015 in einem modernen 6-Parteien-Mehrfamilienhaus errichtet wurde. Die Immobilie besticht durch ihre gehobene Ausstattungsqualität, innovative Gebäudetechnik und durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Komfort als auch Alltagstauglichkeit überzeugt.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet viel Tageslicht durch große Fensterflächen und einen direkten Zugang zum ca. 7 m² großen Südbalkon, der zum Verweilen im Freien einlädt. Die überdachte Ausführung des Balkons sorgt für eine geschützte Atmosphäre, während die Ausrichtung nach Süden optimale Lichtverhältnisse garantiert. Der Balkon ist mit hochwertigen Holzdielen versehen und bietet ausreichend Platz für Sitzgelegenheiten.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 2 Zimmer, darunter ein großzügiges Schlafzimmer. Das Tageslichtbad ist mit einer gemauerten Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet und überzeugt durch eine elegante, zeitlose Gestaltung. Eine breite Tür erleichtert den Zugang, was den barrierefreien Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht.

Die offen gestaltete Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die dank zeitgemäßer Elektrogeräte und ausreichend Stauraum alle Wünsche des Alltags erfüllt. Die Küche präsentiert sich in hellen Farben, mit genügend Arbeitsfläche und einem Sitzbereich am Fenster.

Auch der Flur wirkt durch den hochwertigen Bodenbelag und klare Linienführung einladend. Zur weiteren Ausstattung gehört eine Fußbodenheizung, die Ihnen in allen Räumen angenehme Wärme spendet. Die Wärmepumpe mit Tiefenbohrung sowie eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung gewährleisten ein energieeffizientes und komfortables Wohnklima im KfW 55 Standard.

Die gesamte Wohnung wurde nur als temporärer Zweitwohnsitz genutzt, daher ist sie so gut wie neu. Elektronische Rollläden bzw. Außen-Jalousien sorgen für optimalen Sicht- und Sonnenschutz.

Komplettiert wird das Wohnerlebnis durch Barrierefreiheit, einen rollstuhlgerechten Aufzug und eine Video-Türsprechanlage, die ein Höchstmaß an Sicherheit und Komfort bieten. Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum mit eigenem Waschraum sowie ein

Tiefgaragen-Stellplatz (Kaufpreis: 20.000 EUR). Die Zufahrt zur Tiefgarage ist großzügig dimensioniert und befindet sich direkt am Objekt.

Das moderne Mehrfamilienhaus besticht durch eine geradlinige, zeitgemäße Architektur mit klaren Fassadenstrukturen und hochwertigen Materialien. Die Umgebung zeichnet sich durch gepflegte Nachbarschaft und eine ruhige Wohnlage aus.

Diese Wohnung bietet auf kompaktem Raum zeitgemäßen Wohnkomfort - vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen!

Objektnummer: 26048023 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

Ausstattung und Details

- 6-Parteien-Mehrfamilienhaus
- Stadtteil Rodgebiet
- Tageslichtbad mit Dusche (gemauerte Wand), Waschbecken und WC
- Einbauküche
- Fußbodenheizung, Wärmepumpe mit Tiefenbohrung
- Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- KfW 55 Standard
- Kellerraum mit Waschraum
- elektronische Rollläden bzw. Außen-Jalousie
- Barrierefrei
- Rollstuhlfähiger Aufzug
- Video-Türsprechanlage
- TG-Stellplatz KP: 20.000 EUR
- Balkon mit ca. 7 qm² in Südlage

Objektnummer: 26048023 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

Alles zum Standort

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. 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 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.

Objektnummer: 26048023 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

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