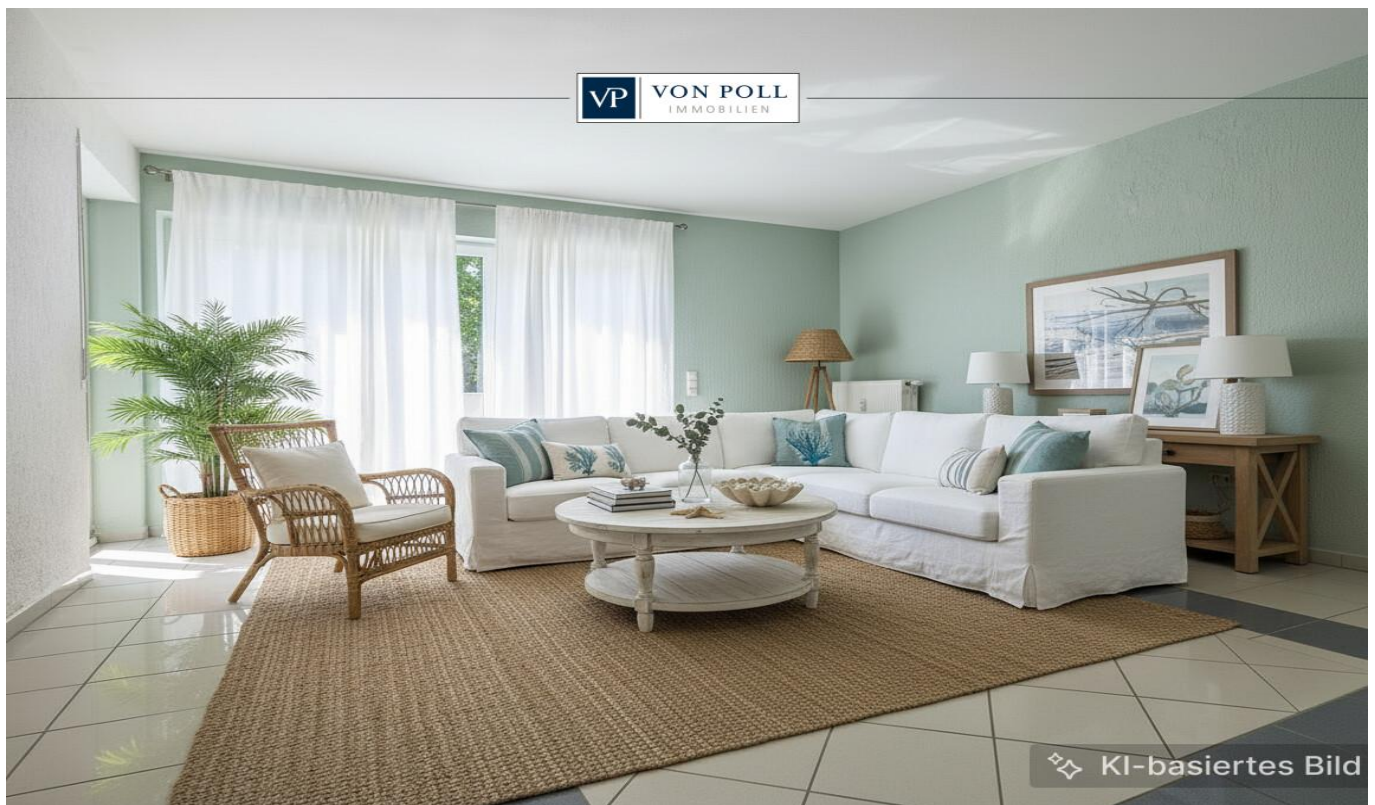


Pforzheim

# Sofort bezugsfertig nach Modernisierung – Wohnen mit Balkon & Wintergarten

Objektnummer: 25048025



KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72,52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 25048025 - 75179 Pforzheim**

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

**Objektnummer: 25048025 - 75179 Pforzheim**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25048025</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>259.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 72,52 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2026</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>modernisiert</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1992</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Balkon</b>

**Objektnummer: 25048025 - 75179 Pforzheim**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>105.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>18.07.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1992</b>

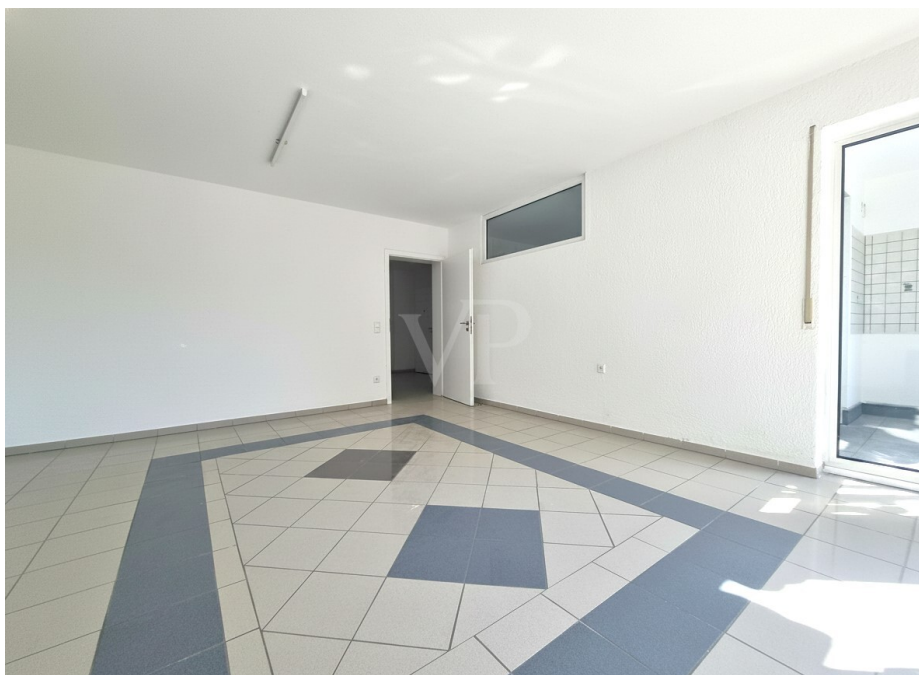
Objektnummer: 25048025 - 75179 Pforzheim

## Die Immobilie



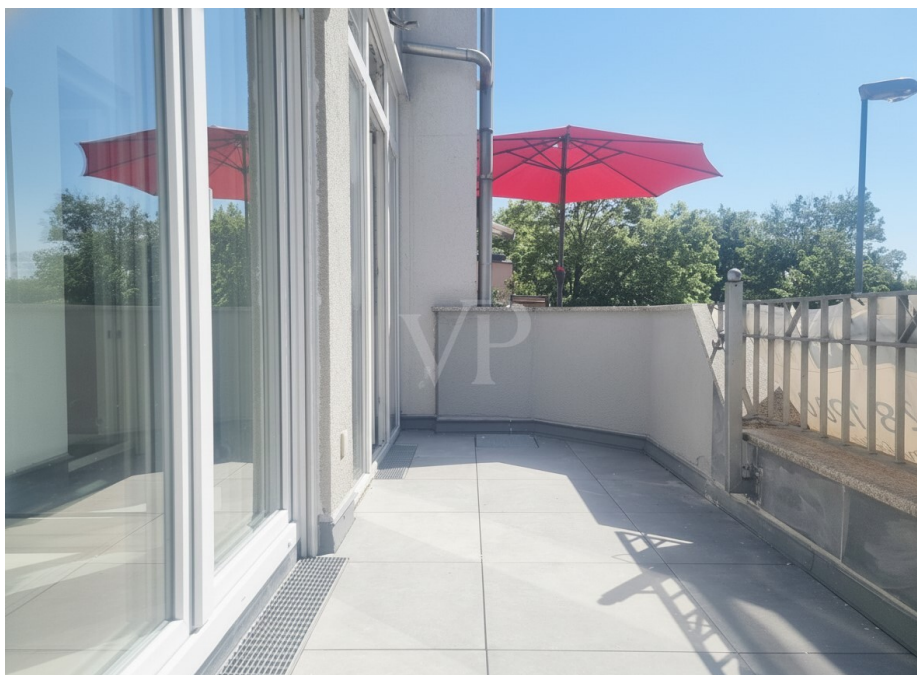
Objektnummer: 25048025 - 75179 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25048025 - 75179 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25048025 - 75179 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: 25048025 - 75179 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25048025 - 75179 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25048025 - 75179 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25048025 - 75179 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: 25048025 - 75179 Pforzheim**

## **Ein erster Eindruck**

**Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit in gut angebundener Lage:**

**Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1992 überzeugt mit ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem durchdachten Grundriss sowie einer umfangreichen Modernisierung im Jahr 2026. Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit angenehmer Nachbarschaft und praktischen Gemeinschaftseinrichtungen.**

**Besonders hervorzuheben ist, dass die Wohnung sofort bezugsfertig ist und sich ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage eignet.**

**Im Rahmen der Modernisierung 2026 wurden unter anderem umfassende Renovierungsarbeiten durchgeführt. Dazu zählen die Erneuerung der Leitungen, die Modernisierung des Badezimmers, teilweise neue Balkonfenster, die Aufwertung des Balkons sowie ein neuer Laminatboden im Schlafzimmer. Dadurch präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.**

**Die Raumaufteilung überzeugt durch ihre Funktionalität und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Im Eingangsbereich empfängt Sie eine großzügige Diele mit Platz für eine Garderobe. Von hier gelangen Sie in den hellen Wohn- und Küchenbereich, der durch seine offene Gestaltung und die großzügigen Fensterflächen ein freundliches und einladendes Wohnambiente schafft.**

**Direkt angrenzend befindet sich der gemütliche Wintergarten, der gemeinsam mit dem Balkon eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft – ideal für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit.**

**Die Wohnung verfügt über zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das modernisierte Vollbad ist mit Dusche, Badewanne und WC ausgestattet und bietet hohen Komfort im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.**

**Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen eine Waschküche sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung. Zusätzlich gehört ein eigenes Kellerabteil zur Wohnung und bietet praktischen Stauraum. Ein Duplex-Stellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten.**

**Das monatliche Hausgeld inkl. Heizkosten beträgt ca. 439 EUR, davon sind rund 339 EUR**

**umlagefähig.**

**Die gepflegte Umgebung sowie die gute Infrastruktur sorgen für eine hohe Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.**

**Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine modernisierte und sofort verfügbare Eigentumswohnung in attraktiver Lage zu erwerben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und dem Potenzial dieser Immobilie.**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Objektnummer: 25048025 - 75179 Pforzheim**

## **Ausstattung und Details**

- **Geräumige 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1992)**
- **ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachtem, funktionalem Grundriss**
- **Gäste-WC**
- **Umfangreiche Modernisierung im Jahr 2026**
- **Sofort bezugsfertig – kein Renovierungsaufwand notwendig**
- **Elektrische Rolläden im Wohnzimmer**
- **Erneuerung tlw. der Elektroleitungen sowie Modernisierung des Badezimmers**
- **Teilweise neue Balkonfenster und aufgewerteter Balkon**
- **Neuer Laminatboden im Schlafzimmer**
- **Heller Wohn- und Küchenbereich mit großzügigen Fensterflächen**
- **Wintergarten und Balkon als attraktive Erweiterung des Wohnraums**
- **Zwei flexibel nutzbare Zimmer (Schlafen, Arbeiten, Gäste)**
- **Eigenes Kellerabteil, Waschküche und Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung**
- **Duplex-Stellplatz im Kaufpreis enthalten**
- **Gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV in der Nähe**

**Objektnummer: 25048025 - 75179 Pforzheim**

## **Alles zum Standort**

**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 – in attraktiver Wohnlage von Mailhälden!**

**Objektnummer: 25048025 - 75179 Pforzheim**

## **Sonstige Angaben**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25048025 - 75179 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)**