

Pforzheim

# Ihr neues Zuhause: Geräumiges Reihenmittelhaus in verkehrsberuhigter Lage

Objektnummer: 26048012



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

**KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114,13 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 162 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26048012 - 75177 Pforzheim**

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

**Objektnummer: 26048012 - 75177 Pforzheim**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26048012</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>379.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 114,13 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Reihenmittel</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4.5</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>renovierungsbedürftig</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1980</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26048012 - 75177 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>197.50 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>21.08.2035</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2004</b>

Objektnummer: 26048012 - 75177 Pforzheim

## Die Immobilie



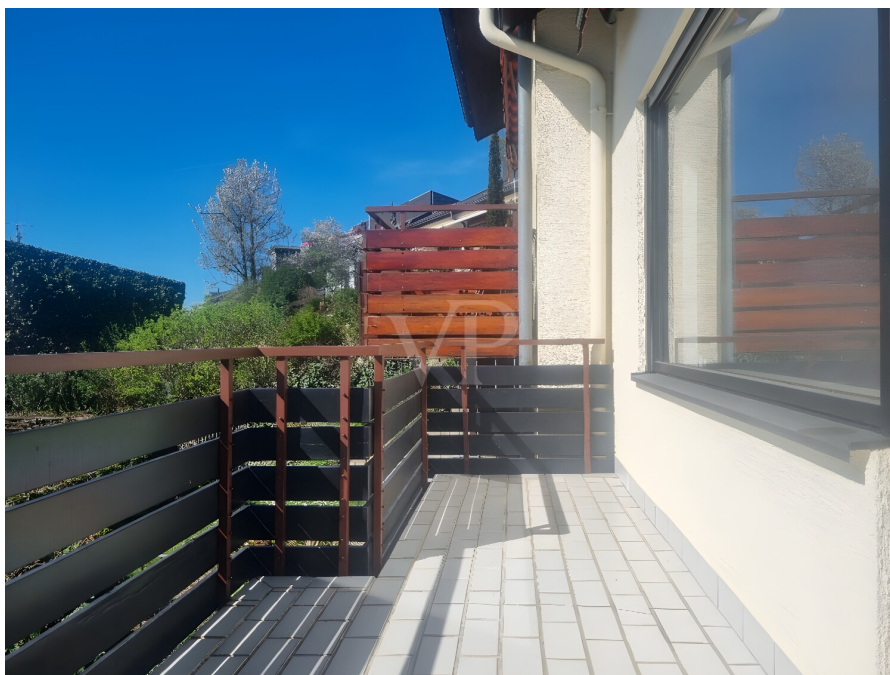
Objektnummer: 26048012 - 75177 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048012 - 75177 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048012 - 75177 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048012 - 75177 Pforzheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

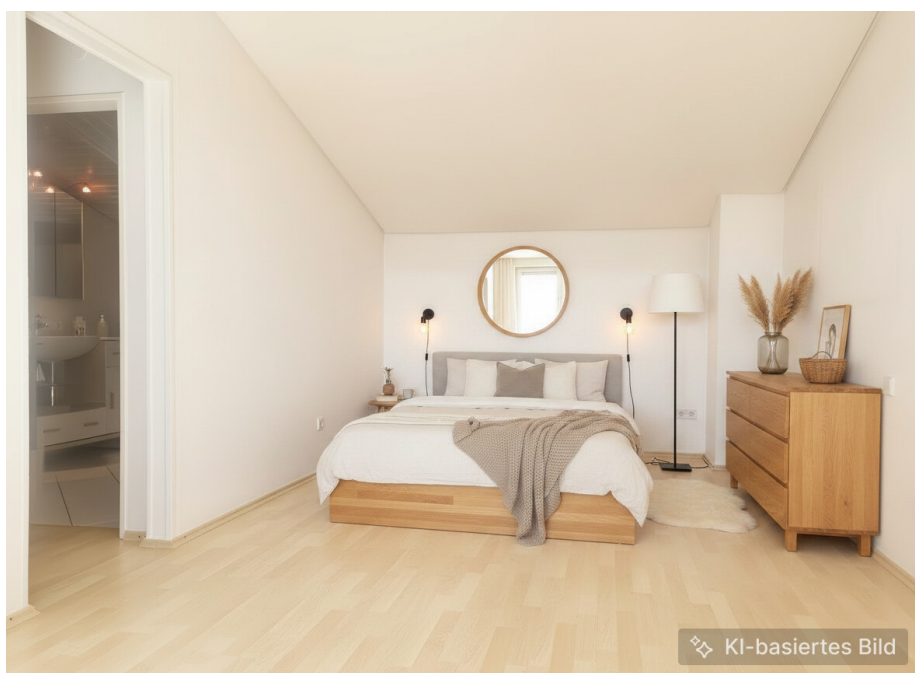
VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VP [www.von-poll.com](http://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: 26048012 - 75177 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048012 - 75177 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048012 - 75177 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048012 - 75177 Pforzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048012 - 75177 Pforzheim

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

**Objektnummer: 26048012 - 75177 Pforzheim**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses ca. 1980 errichtete Reihenmittelhaus bietet eine Wohnfläche von rund 114 m<sup>2</sup> auf einem ca. 162 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt 4,5 Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, eignet sich die Immobilie ideal für Paare, kleine Familien oder auch als erste eigene Immobilie.

Der Grundriss überzeugt durch das besondere Konzept des Split-Level-Wohnens. Die versetzten Ebenen schaffen ein offenes, zugleich strukturiertes Raumgefühl und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem großzügigen Wohnbereich lassen sich individuelle Wohnkonzepte problemlos umsetzen – beispielsweise mit einem Home-Office oder einem Gästezimmer.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, auf jeder Etage ins Freie zu gelangen: Zwei Balkone sowie der direkte Zugang zum Garten bieten Ihnen zu jeder Tageszeit attraktive Rückzugsorte im Außenbereich und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Immobilie.

Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei Tageslichtbadezimmer sowie eine Toilette auf jeder Etage, wodurch auch bei mehreren Bewohnern ein angenehmes Maß an Privatsphäre gewährleistet ist. Die zentrale Heizungsanlage sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Haus.

Die Ausstattung entspricht einem soliden Standard und bietet eine gute Basis für individuelle Modernisierungen. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann kurzfristig bezogen werden. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, Anpassungen und Renovierungen nach Ihren eigenen Vorstellungen schrittweise umzusetzen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine zur Immobilie gehörende Garage, die komfortables und sicheres Parken ermöglicht. Die ruhige Lage unterstreicht die Attraktivität dieser Immobilie und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre.

Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenmittelhaus als vielseitige Immobilie mit der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung – ideal für alle, die ein Zuhause mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den Vorzügen und Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern.

**Objektnummer: 26048012 - 75177 Pforzheim**

## **Alles zum Standort**

**Pforzheim liegt im Herzen Baden-Württembergs und überzeugt als wirtschaftlich gut angebundener Standort mit stabiler Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und moderaten Einstiegspreisen. Die Stadt profitiert von ihrer Lage zwischen den Oberzentren Karlsruhe und Stuttgart sowie von einer gut ausgebauten Verkehrsinfrastruktur.**

**Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist als sehr gut zu bewerten: Die nächstgelegene Autobahn ist in weniger als fünf Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung in die umliegenden Wirtschaftsregionen. Ergänzt wird dies durch den öffentlichen Nahverkehr mit fußläufig erreichbaren Bushaltestellen, darunter „Unterer Wingertweg“ und „Eutinger Talweg“.**

**Im direkten Umfeld befinden sich verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter Kindertagesstätten sowie weiterführende Schulen wie das Kepler-Gymnasium. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in kurzer Distanz vorhanden.**

**Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Apotheken und Pflegeeinrichtungen sowie die in unmittelbarer Nähe befindliche Arcus Klinik gewährleistet. Ergänzend steht mit dem HELIOS Klinikum Pforzheim eine umfassende medizinische Infrastruktur zur Verfügung.**

**Ergänzend bietet die Umgebung verschiedene Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten, darunter der Enzaunepark sowie weitere Sport- und Erholungsflächen. Gastronomische Angebote sind im näheren Umfeld vorhanden und fußläufig erreichbar.**

**Insgesamt bietet der Standort eine ausgewogene Kombination aus verkehrsgünstiger Lage, solider Infrastruktur und guter Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen.**

**Die Immobilie liegt in beehrter Aussichtslage am Wartberg in Sackgassenlage. Direkt angrenzend befinden sich Felder und Gärten – ideal für alle, die Ruhe, Natur und einen wunderschönen Panoramablick über Pforzheim und die Höhen des Nordschwarzwaldes genießen möchten.**

**Objektnummer: 26048012 - 75177 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: 26048012 - 75177 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)**