

Pforzheim

Family Time!

Property ID: 25048016



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 339.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 97 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

At a glance

Property ID	25048016
Living Space	ca. 97 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1996
Type of parking	1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	339.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	76.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	12.12.2028	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

The property



Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

The property



Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

The property



Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

The property







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

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

The property



Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

The property



Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

VP 07231 - 28 120 0 VP

VP www.von-poll.com

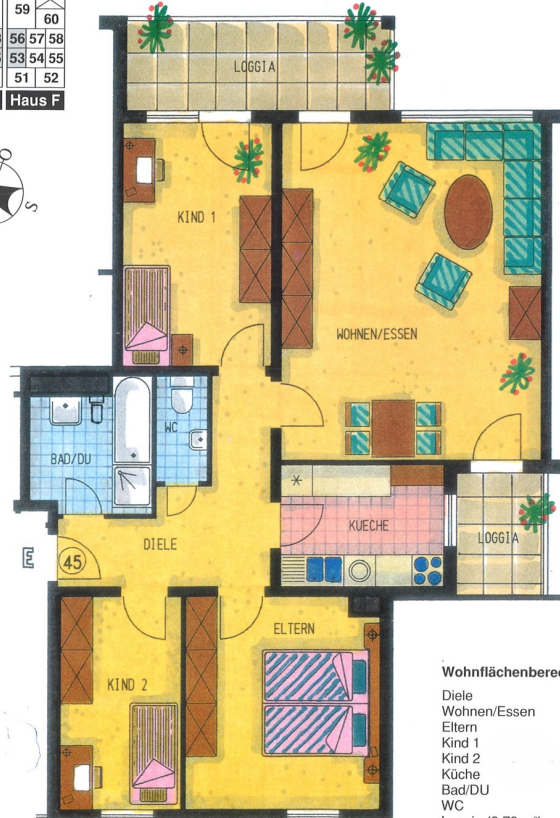
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.
07231 - 28 120 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/pforzheim

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

Floor plans

2. DG				
1. DG	49	50	59	60
1. OG	46	47	48	56
EG	43	44	45	53
1. UG	41	42	51	52
Haus E		Haus F		



Maßstab 1 : 75

Whg. 53, 56 spiegelbildlich

Wohnflächenberechnung:

Diele	8,83 m²
Wohnen/Essen	31,24 m²
Eltern	14,35 m²
Kind 1	12,80 m²
Kind 2	8,97 m²
Küche	7,09 m²
Bad/DU	5,31 m²
WC	1,96 m²
Loggia (3,78 m²)	1,89 m²
Loggia (9,00 m²)	4,50 m²
Gesamtwohnfläche	<u>96,94 m²</u>

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

A first impression

This well-maintained ground-floor apartment in Pforzheim offers an ideal living solution for small families or couples, boasting a well-designed floor plan and approximately 97 m² of living space. Built in 1996 and last modernized in 2024 to ensure modern comfort, the apartment is in good condition and heated by district heating, providing efficient and environmentally friendly warmth. The inviting hallway provides easy access to all rooms, including the kitchen, bathroom and WC, as well as the spacious living and dining area. This over 30 m² living and dining area offers ample space for cozy gatherings with family and friends. This area is the heart of the apartment and blends seamlessly with a balcony, a loggia, and the rest of the layout. The four rooms comprise three bedrooms and a flexible layout that also offers the possibility of a home office. The bathroom is functionally designed and equipped with all essential amenities. A particular highlight of the apartment is the charming loggia, which leads directly to a small, optional garden area. This sheltered outdoor space creates an idyllic retreat, harmoniously blending living with nature. A cozy balcony, offering tranquil views of the surroundings, further enhances the appeal. The residential complex itself is characterized by its well-maintained structure and peaceful atmosphere. With only a few units, a degree of privacy and pleasant neighborliness are guaranteed. The location in Pforzheim is ideal, offering a high quality of life thanks to excellent connections to the city's infrastructure and easy access to shopping, schools, and recreational facilities. For added security and convenience, an underground parking space can be purchased separately, providing direct access to the apartment and further simplifying daily life. A well-maintained and spacious cellar storage unit completes the offering. This apartment offers a balanced combination of practical layout and attractive location, making it perfect for families, couples, or seniors seeking a high-quality yet functional living solution. A viewing is highly recommended to experience the potential and charm of this property firsthand and to appreciate its value.

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

All about the location

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. 133.000 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.

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.12.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 76.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25048016 - 75173 Pforzheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Caroline Ammon

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

E-Mail: pforzheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com