

Pforzheim  
**City Living!**

**Property ID: 25048025**



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

**PURCHASE PRICE: 235.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 72,52 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 25048025 - 75179 Pforzheim**

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

Property ID: 25048025 - 75179 Pforzheim

## At a glance

Property ID	25048025	Purchase Price	235.000 EUR
Living Space	ca. 72,52 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Needs renovation
Rooms	3	Equipment	Guest WC, Balcony
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1992		

Property ID: 25048025 - 75179 Pforzheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.07.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25048025 - 75179 Pforzheim

## The property



Property ID: 25048025 - 75179 Pforzheim

## The property



Property ID: 25048025 - 75179 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](http://www.von-poll.com/pforzheim)

Property ID: 25048025 - 75179 Pforzheim

## The property



Property ID: 25048025 - 75179 Pforzheim

## The property



Property ID: 25048025 - 75179 Pforzheim

## The property



Property ID: 25048025 - 75179 Pforzheim

## The property



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)

**Property ID: 25048025 - 75179 Pforzheim**

## **A first impression**

Welcome to a special opportunity in a well-connected location: This well-designed 3-room apartment on the first floor of a multi-family building constructed in 1992 offers approximately 73 m<sup>2</sup> of living space with a variety of possibilities for personalization. The apartment is located in a well-maintained residential complex where a pleasant neighborhood and convenient communal facilities are a given. The layout impresses with its thoughtful floor plan and diverse usage options. Upon entering, you'll find a hallway with ample space for a wardrobe. From here, you access the spacious kitchen and living area, which, thanks to its open design and generous windows, offers a bright and inviting atmosphere. Adjacent to the kitchen is a small but cozy conservatory, which, together with the balcony, creates a seamless connection between indoors and outdoors – ideal for relaxing in any season. The apartment features two bedrooms, which can be used individually as bedrooms, offices, or guest rooms. A particular highlight is the full bathroom, equipped with a shower, bathtub, and toilet, thus catering to various needs. An additional guest WC enhances the apartment's amenities and ensures everyday convenience. A shared laundry room and bicycle storage are available for communal use – both essential for daily comfort and household organization. Furthermore, a private cellar compartment is included, providing ample storage space for personal belongings. A private duplex parking space is already included in the purchase price. The apartment is currently vacant and ready for immediate occupancy or can be renovated and designed to your liking. It is particularly well-suited for buyers who appreciate the advantages of a well-established and centrally located residential complex while also wishing to implement their own ideas regarding furnishings and interior design. With some DIY skills and creative ideas, numerous possibilities open up for creating a personalized living atmosphere. The monthly service charge is approximately €439, of which around €339 is recoverable from the owners. The well-maintained surroundings and practical communal facilities contribute to a pleasant living environment. Shopping facilities, schools, and public transport connections are just minutes away. Take advantage of this rare opportunity to design a spacious apartment in an attractive location according to your own vision. Arrange a viewing appointment and see for yourself the possibilities and potential of this apartment. We look forward to hearing from you!

**Property ID: 25048025 - 75179 Pforzheim**

## **All about the location**

**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!**

**Property ID: 25048025 - 75179 Pforzheim**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.7.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 105.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
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 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.

**Property ID: 25048025 - 75179 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](mailto:pforzheim@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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