

Pforzheim

# Penthouse with panoramic views and conservatory - Rodgebiet

Property ID: 25048028



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

**PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 109,92 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

Property ID: 25048028 - 75173 Pforzheim

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

Property ID: 25048028 - 75173 Pforzheim

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25048028                  |
| Living Space         | ca. 109,92 m <sup>2</sup> |
| Rooms                | 3.5                       |
| Bedrooms             | 2                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1978                      |
| Type of parking      | 1 x Garage                |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 395.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2020                                                                      |
| Condition of property         | Completely renovated                                                      |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Terrace, Built-in kitchen, Balcony                                        |

Property ID: 25048028 - 75173 Pforzheim

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 100.70 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 10.09.2035      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1978                           |

Property ID: 25048028 - 75173 Pforzheim

## The property



Property ID: 25048028 - 75173 Pforzheim

## The property



Property ID: 25048028 - 75173 Pforzheim

## The property



Property ID: 25048028 - 75173 Pforzheim

## The property



Property ID: 25048028 - 75173 Pforzheim

## The property



Property ID: 25048028 - 75173 Pforzheim

## The property

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)



Property ID: 25048028 - 75173 Pforzheim

## The property



Property ID: 25048028 - 75173 Pforzheim

## The property



Property ID: 25048028 - 75173 Pforzheim

## A first impression

This exclusive penthouse apartment is located on the top floor of a well-maintained apartment building dating from 1978 and boasts a high-quality, fully renovated interior and a thoughtfully designed layout. The living space of approximately 109.92 m<sup>2</sup> extends across 3.5 rooms and offers ideal living conditions for couples, small families, or discerning individuals who value comfort and spaciousness. The open-plan living and dining area forms the heart of the apartment. Large windows provide pleasant natural light, while the timeless cherry parquet flooring in all living rooms and bedrooms creates a welcoming atmosphere. The spacious conservatory, added in 1988, extends the living space and allows for a view of the outdoors even on cooler days – conveniently controlled by the electric blinds installed in 2020, ensuring a comfortable indoor climate at all times. The modern kitchen blends harmoniously into the overall design and, in addition to high-quality built-in cabinetry, offers ample work and storage space. Here, you can enjoy a pleasant cooking experience in a contemporary setting. The apartment features two spacious bedrooms, offering ample room for individual furnishing ideas. One bedroom includes a dressing room. The bathroom, completely renovated in 2015 for €35,000, offers a high level of comfort and premium fixtures, including a fully automatic shower toilet. The penthouse is state-of-the-art in terms of technology and energy efficiency: a central heating system ensures comfortable warmth, and electric shutters on all windows allow for flexible light and privacy control. The building envelope has also been modernized: the facade was renewed in 2020, and the roof underwent comprehensive renovation and insulation in 2018. A single garage provides secure and dry parking for your vehicle, and a large basement storage room is also included. The property's location combines an established neighborhood with excellent infrastructure. Shopping facilities, services, doctors, and public transportation are all within easy reach. Connections to the city center and regional destinations offer a high degree of flexibility in daily life. This penthouse is presented in a high-end, move-in ready condition. Modern amenities, expansive windows, meticulously renovated surfaces, and the building's original structure offer you a comfortable, contemporary home. Discover the many possibilities this property offers and experience the advantages of this exceptional opportunity firsthand during a personal viewing. Please contact us for further information or to schedule an individual viewing appointment. The monthly service charge according to the 2025 budget is €503.56 (of which approximately €434 is recoverable) plus €116.44 for maintenance reserves. Inquiries can only be processed with a fully completed contact form (name, address, telephone number, and email). The floor plan and additional photos are included with the property details.

Property ID: 25048028 - 75173 Pforzheim

## Details of amenities

Einzelgarage

neue elektr. Beschattung Wintergarten von 2020 ca. 12.000 Euro

elektr. Rollläden

Wintergarten von 1988

Küche 2013 für 15.000 Euro

Badsanierung 2015 für 35.000 Euro

Kirschparkett in allen Wohn- und Schlafzimmern 2007 ca. 20.000 Euro

Fassade ca 2020

Dacherneuerung ca 2018

Terrasse inkl. Abdichtung ca 2018

Property ID: 25048028 - 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: 25048028 - 75173 Pforzheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25048028 - 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](mailto:pforzheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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