

Pforzheim

# Spacious student retreat with balcony and rooftop studio in a sought-after location

*Property ID: 25048034*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PURCHASE PRICE: 125.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 33 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

Property ID: 25048034 - 75175 Pforzheim

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

Property ID: 25048034 - 75175 Pforzheim

## At a glance

Property ID	25048034
Living Space	ca. 33 m <sup>2</sup>
Floor	3
Rooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1997
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	125.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	122.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.09.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25048034 - 75175 Pforzheim

## The property



Property ID: 25048034 - 75175 Pforzheim

## The property



**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.

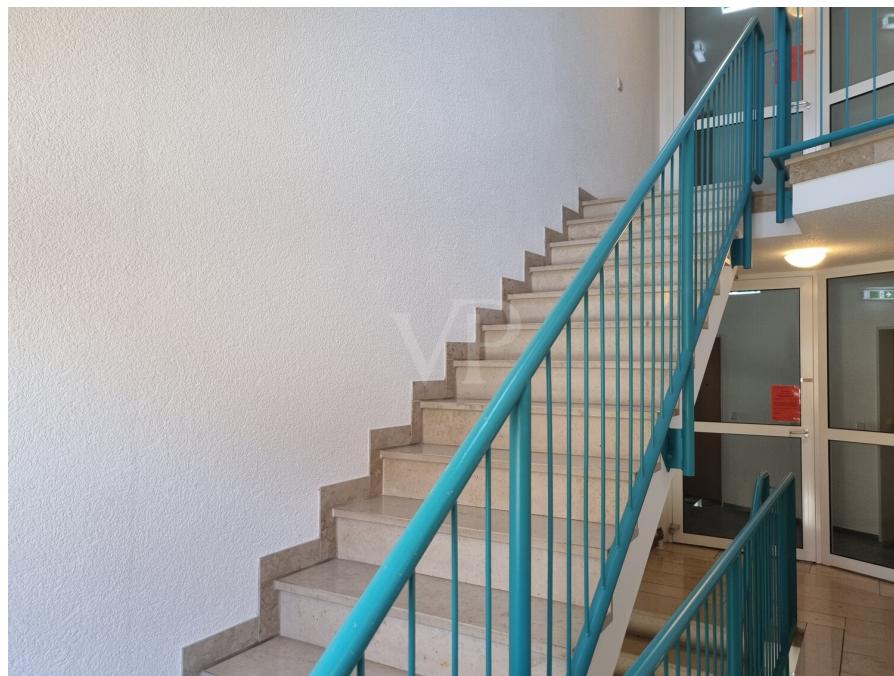
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie individuell zu beraten.

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)

Property ID: 25048034 - 75175 Pforzheim

## The property



Property ID: 25048034 - 75175 Pforzheim

## The property



Property ID: 25048034 - 75175 Pforzheim

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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: 25048034 - 75175 Pforzheim**

## A first impression

This well-maintained penthouse apartment with approximately 33 m<sup>2</sup> of living space offers an excellent opportunity for investors seeking a centrally located and well-connected property in a sought-after area. The apartment is situated on the third floor of a multi-family building completed in 1997. The building is in excellent condition, both in the common areas and throughout the entire well-kept complex. A reliable building manager ensures smooth operation. The property has been rented to a student since 2023, providing an attractive source of income for investors. The monthly rent is €410.00, plus an underground parking space for €30.00. The monthly service charge is approximately €172.00, of which around €24.00 is non-recoverable. The generously proportioned studio apartment boasts a clearly structured layout. The spacious living and sleeping area allows for various furnishing options. A fully equipped fitted kitchen is included in the price and offers functional comfort for everyday needs. The large balcony is a particular highlight; its orientation and layout extend the living space outdoors and provide a pleasant retreat with panoramic views, even in a quiet neighborhood. In addition to the main room, another attractive feature is available: the converted attic, which is part of the apartment's private property. This area is not included in the stated living space and offers additional possibilities, for example, as a storage or hobby room – ideal for individual work, studying, or storage. A further advantage is the generous underground parking space (NOT a duplex), which is included in the purchase price. The apartment building has a central gas heating connection. The fixtures and fittings meet modern standards and offer comfortable living. The location of this apartment combines tranquility with proximity to the city – it is centrally located and well-connected to the public transport network. Shopping facilities, services, leisure activities, and educational institutions can be reached in just a few minutes. The quiet residential area and friendly neighborhood contribute to a pleasant atmosphere. Overall, this property presents itself as a well-maintained and sustainably preserved apartment with a clear layout, versatile usage possibilities, and an attractive location. See for yourself during an on-site viewing and discover the potential of this real estate offer!

**Property ID: 25048034 - 75175 Pforzheim**

## Details of amenities

- begehrte und gut angebundene Lage
- vermietet seit 2023 an einen Studenten
- Kaltmiete 410,00 EUR zzgl. 30,00 EUR Stellplatz
- Hausgeld ca. 172,00 EUR, nicht umlagefähig ca. 24,00 EUR
- geräumige und große Einzimmerwohnung mit Einbauküche großer Balkon
- ausgebauter Dachboden (Sondereigentum)
- großer Tiefgaragenstellplatz inkl.
- ruhige Nachbarschaft

**Property ID: 25048034 - 75175 Pforzheim**

## All about the location

Der Wirtschaftsstandort Pforzheim mit ca. 135.000 Einwohnern zeichnet sich durch eine einzigartige Kombination aus Gold-, Hightech- und Designkompetenzen aus. Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zur Hochschule für Wirtschaft, Technik und Design, was sie besonders für Studierende und akademische Fachkräfte interessant macht. Neben der Hochschule befinden sich auch mehrere Berufsschulen in der Umgebung, die eine exzellente Ausbildung in technischen und wirtschaftlichen Bereichen bieten. Diese Nähe zur Bildungseinrichtung und zu weiterführenden Schulen macht die Lage besonders attraktiv für junge Menschen und Fachkräfte.

Die Innenstadt von Pforzheim, nur einen kurzen Fußweg entfernt, bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten in der Fußgängerzone, mit zahlreichen Warenhäusern, Fachgeschäften und exklusiven Marken. Auch die gastronomische Vielfalt kommt nicht zu kurz: Zahlreiche Straßencafés, Restaurants und namhafte Lokale laden zum Verweilen und Genießen ein. In den verschiedenen Museen und Einrichtungen der Stadt, wie dem Schmuckmuseum Pforzheim im Reuchlinhaus, erleben Sie die Geschichte der Stadt als Zentrum der Schmuck- und Uhrenindustrie hautnah.

Die exzellente Anbindung an die Städte Karlsruhe und Stuttgart sowie zu internationalen Bahnstrecken macht Pforzheim zu einem strategisch günstigen Standort. Die Nähe zur A8 mit mehreren Anschlussstellen und der Flughafen Stuttgart, der nur etwa 40 Minuten entfernt ist, sorgen für eine sehr gute Erreichbarkeit auch überregional. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Bushaltestellen und S-Bahn-Verbindungen, befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und bequeme Anbindung an die gesamte Region.

**Property ID: 25048034 - 75175 Pforzheim**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25048034 - 75175 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)