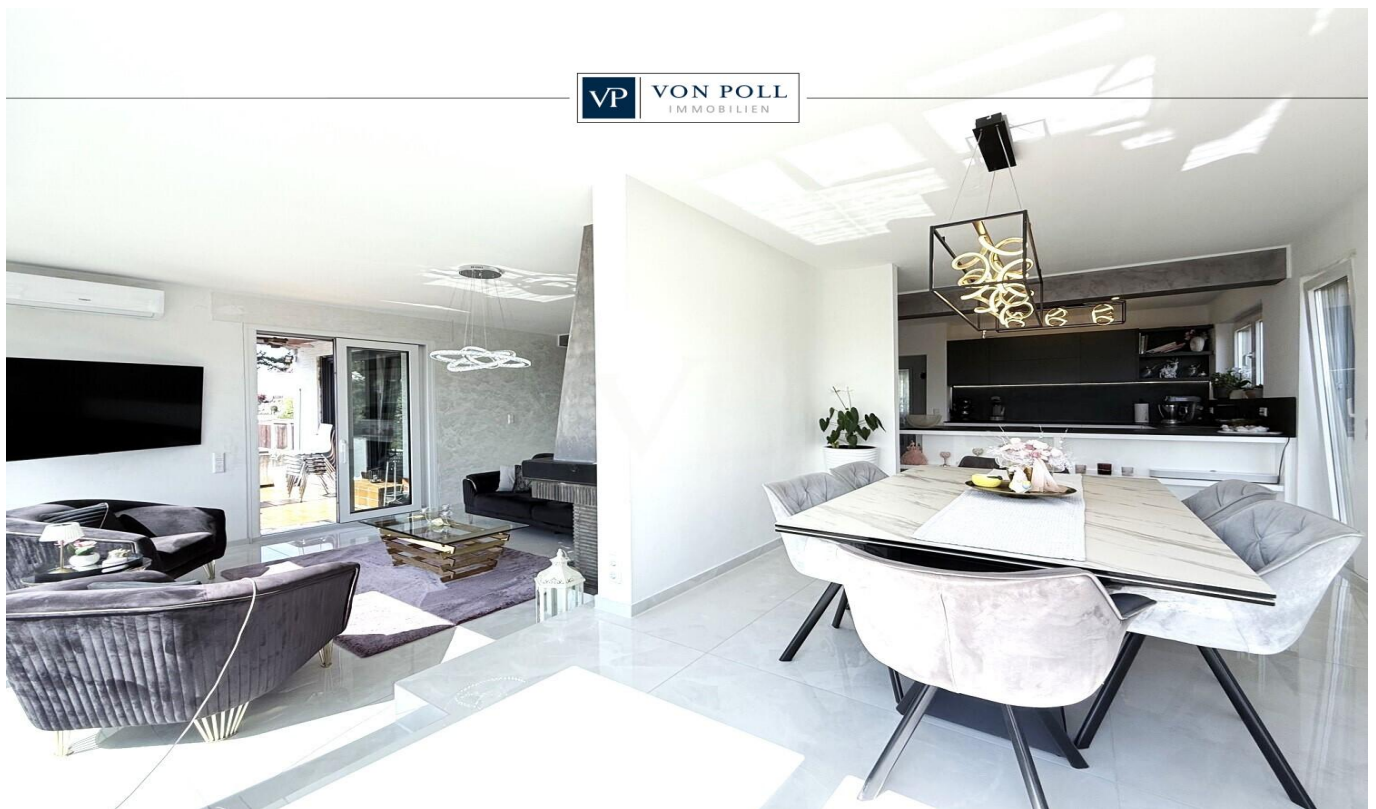


Pforzheim - Nordstadt

# Italienisches Wohnflair in toller Aussichtslage

Property ID: 26048014



**PURCHASE PRICE: 849.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 172,37 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 535 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt**

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

Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt

## At a glance

Property ID	26048014	Purchase Price	849.000 EUR
Living Space	ca. 172,37 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Rooms	6.5	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	4	Modernisation / Refurbishment	2025
Bathrooms	2	Condition of property	Renovated
Year of construction	1980	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Garage	Usable Space	ca. 53 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Electricity	Final energy consumption	26.68 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.04.2036	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt

## The property



Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt

## The property



Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt

## The property



Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt

## The property



Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt

## The property



Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt

## The property



Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt

## The property



Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt

## The property



Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt

## The property



Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt

## The property



Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt

## The property



Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP www.von-poll.com

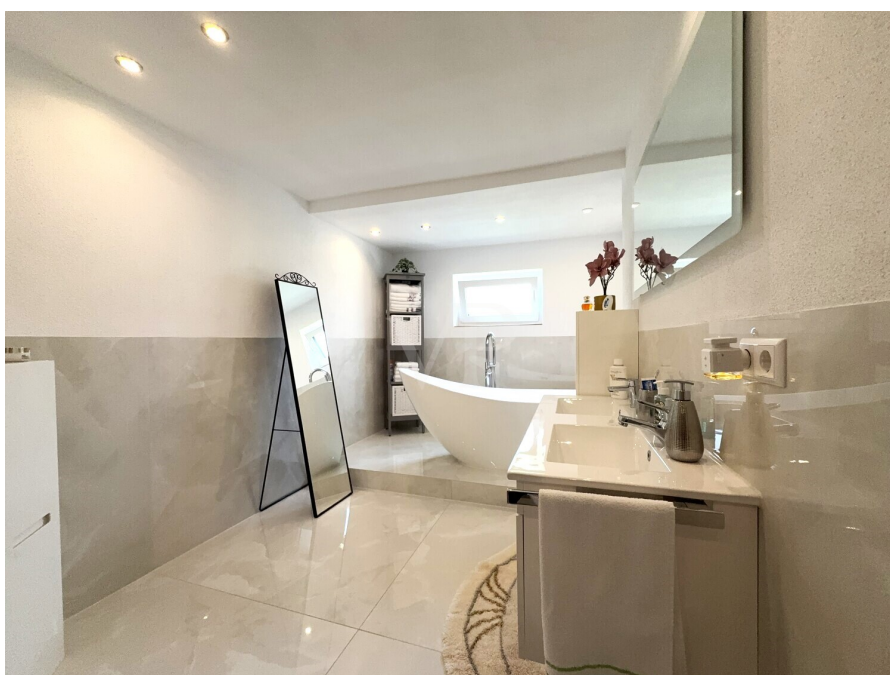
VP 07231 - 28 120 0 VP

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: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt

## The property



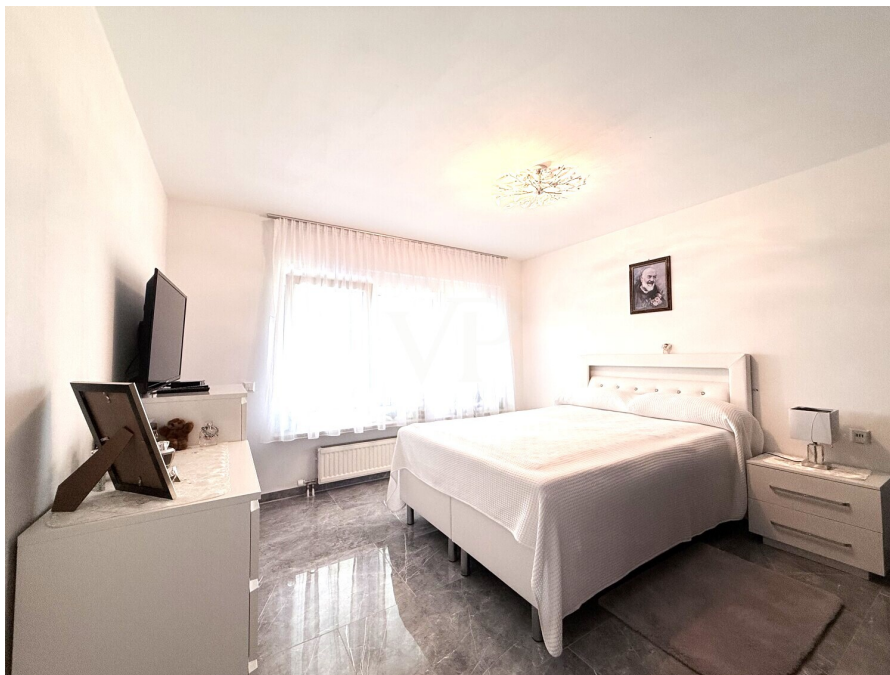
Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt

## The property



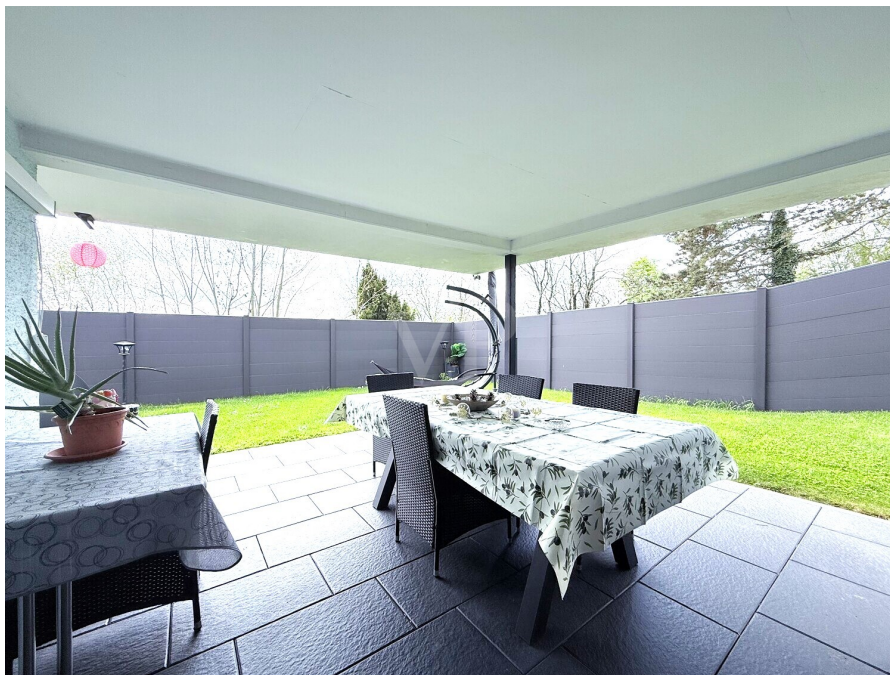
Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt

## The property



Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt

## The property



Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

**Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt**

## A first impression

Dieses kernsanierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 präsentiert sich auf einer Grundstücksfläche von etwa 517 m<sup>2</sup> in einer gefragten Wohnlage mit unverbaubarem Blick. Das Grundstück befindet sich in Hanglage und liegt am Ende einer Sackgasse, was zusätzliche Privatsphäre und Ruhe gewährleistet.

Mit einer Wohnfläche von ca. 172,37 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie durchdachte Raumverhältnisse mit insgesamt 6,5 Zimmern und zwei Badezimmer, was ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte ermöglicht. Eine Einliegerwohnung ist umsetzbar, so dass auch die Nutzung für mehrere Generationen oder als separater Arbeitsbereich denkbar ist.

Bis zum Jahr 2025 wurde die Immobilie letztmalig modernisiert. Die umfassende Kernsanierung erfolgte in den Jahren 2020 bis 2023. Sämtliche Sanierungsmaßnahmen sowie die hochwertige Ausstattung spiegeln sich im gesamten Haus wider. Es kommt eine moderne Wärmepumpe zum Einsatz, was zu geringen Energiekosten beiträgt. Die Fußbodenheizung ist im Erdgeschoss in Bereichen wie Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Bad, WC, Flur und Ankleidezimmer installiert, während im Untergeschoss Flur und Bad hiervon profitieren. Dies stellt angenehmen Wohnkomfort sicher.

Das italienische Wohnflair ist in dieser Immobilie auf besondere Weise spürbar. Hochwertige Details wie Decken und Wände in feiner Pinseltechnik sowie eindrucksvolle Onyx-Fliesen im Format 120x120 cm unterstreichen das exklusive Ambiente. Teilweise sind Klimageräte vorhanden, welche auch an wärmeren Tagen ein angenehmes Raumklima ermöglichen.

Zwei Garagen stehen zur Verfügung, wobei sich eine direkt im Haus befindet und damit einen bequemen Zugang ermöglicht. Die Wohnfläche wurde ohne die Garten-Terrasse bemessen, sodass der Außenbereich zusätzlichen Raum für Freizeit und Erholung bietet. Die Fassade des Gebäudes ist noch zu erneuern, so dass hier noch der persönliche Geschmack eingebracht werden kann.

Ein weiteres Ausstattungsmerkmal ist der offene Kamin (derzeit ohne Zulassung), der auf individuelle Wünsche angepasst werden kann. Die moderne Kameraüberwachung außen sorgt für ein zusätzliches Gefühl von Sicherheit.

Die Qualität der Ausstattung wird durch hochwertige Materialien und technische Details wie die genannten Böden, Wandgestaltungen und das durchdachte Heizsystem bestimmt. Die Wohnlage verleiht der Immobilie einen besonderen Charakter, wobei der Blick unverändert

**bleibt und keine zukünftige Bebauung das bestehende Panorama beeinträchtigt.**

**Diese Immobilie eignet sich besonders für Käufer, die Wert auf Komfort, Energieeffizienz und eine exklusive Wohnatmosphäre legen. Wenn Sie ein Haus mit hochwertiger Sanierung, zeitgemäßer Technik und besonderen Ausstattungsdetails suchen, bietet dieses Objekt zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Wohnwünsche zu verwirklichen.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage – bitte mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail). Die Grundrisse erhalten Sie mit dem Exposé.**

**Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt**

## **Details of amenities**

**exklusive Wohnlage mit unverbaubarem Blick**

**2 Garagen, eine davon im Haus**

**Einliegerwohnung möglich**

**offener Kamin (ohne Zulassung)**

**Kameraüberwachung außen**

**Fußbodenheizung im EG: Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Bad, WC, Flur und**

**Ankleidezimmer**

**UG: Flur und Bad**

**geringe Energiekosten**

**Decken und Wände teilweise in hochwertiger Pinseltechnik, 120-120 große Onyx-Fliesen**

**Kernsanierung 2020-2023 (siehe separate Aufstellung)**

**teilweise Klimageräte**

**Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt**

## All about the location

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 (A8 Pforzheim-Nord) 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.

Im direkten Umfeld befinden sich verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter Kindertagesstätten sowie weiterführende Schulen. 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 Kliniken gewährleistet. Ergänzend bietet die Umgebung verschiedene Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten, darunter der Enzaupark sowie weitere Sport- und Erholungsflächen. Gastronomische Angebote sind im näheren Umfeld vorhanden.

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.

**Property ID: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt**

## **Other information**

**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: 26048014 - 75177 Pforzheim - Nordstadt**

## 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)**