

**Pforzheim**

# Amplia villa con balcón orientado al sur y encantador jardín.

**Número de propiedad: 25048019**



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

**PRECIO DE COMPRA: 990.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 345,06 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 978 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25048019 - 75177 Pforzheim**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25048019 - 75177 Pforzheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25048019	Precio de compra	990.000 EUR
Superficie habitable	ca. 345,06 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Habitaciones	9	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zuzügl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	3	Modernización / Rehabilitación	2019
Año de construcción	1969	Estado de la propiedad	cuidado
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje	Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 105 m <sup>2</sup>
		Características	WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25048019 - 75177 Pforzheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	215.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	09.09.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1969

Número de propiedad: 25048019 - 75177 Pforzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048019 - 75177 Pforzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048019 - 75177 Pforzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048019 - 75177 Pforzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048019 - 75177 Pforzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048019 - 75177 Pforzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048019 - 75177 Pforzheim

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

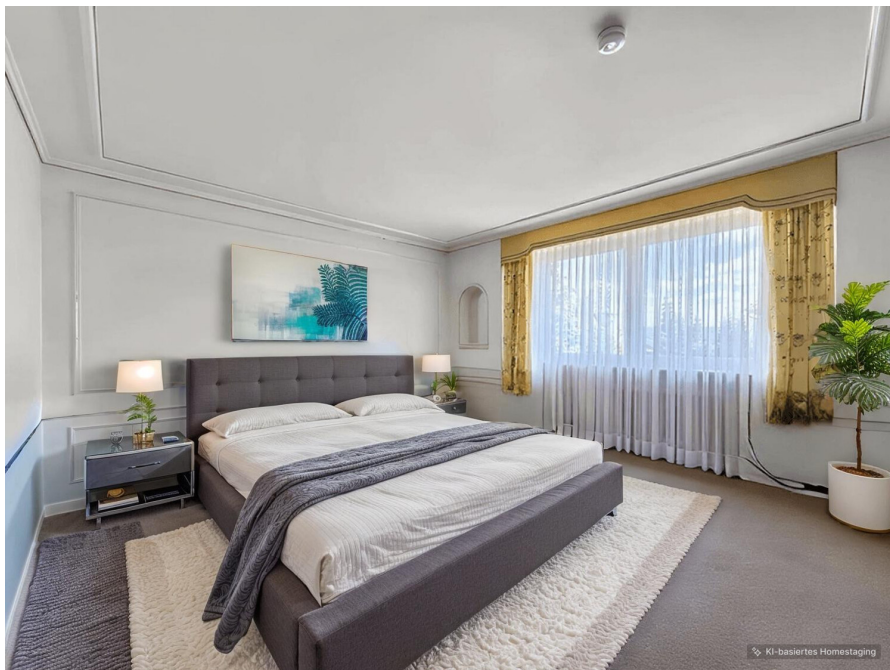
**07231 - 28 120 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 25048019 - 75177 Pforzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048019 - 75177 Pforzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048019 - 75177 Pforzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048019 - 75177 Pforzheim

## La propiedad



**Número de propiedad: 25048019 - 75177 Pforzheim**

## Una primera impresión

Esta villa independiente, con acabados de alta calidad, ofrece aproximadamente 345 m<sup>2</sup> de espacio habitable en una parcela de aproximadamente 978 m<sup>2</sup>, ofreciendo un amplio espacio para diversos conceptos de vivienda y opciones de diseño personalizadas. Construida en 1969, la casa se ha modernizado continuamente en los últimos años y se presenta en un estado impecable. Al entrar en el impresionante recibidor, el carácter único de esta propiedad se percibe de inmediato, gracias a su distribución y numerosos detalles de época, como estuco auténtico y muebles empotrados de alta calidad. La villa consta de un total de nueve habitaciones distribuidas en dos plantas. Es ideal para una familia numerosa y para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. Tres baños, renovados en la década de 1980, ofrecen comodidad y espacio suficiente para un hogar con varias personas. Una característica especial de la casa es el amplio balcón parcialmente cubierto, orientado al sur, perfecto para momentos de relax. Equipado con un toldo eléctrico y estufas de terraza, el balcón permite un uso versátil del espacio exterior incluso en días ventosos o frescos. La distribución está excepcionalmente bien diseñada: el espacioso salón-comedor, con más de 70 m<sup>2</sup>, permite una distribución flexible del mobiliario y ofrece una transición fluida hacia otras estancias. Los muebles empotrados de alta calidad, presentes en toda la casa, cumplen con los más altos estándares de calidad y funcionalidad. El jardín maduro y de fácil mantenimiento, con su estanque bellamente diseñado, invita a relajarse en plena naturaleza. Aquí experimentará la combinación perfecta de privacidad y diseño de jardín abierto, ideal para relajarse, reuniones sociales o actividades de ocio con familiares y amigos. La acertada combinación de generoso espacio habitable y acabados de alta calidad convierte a esta casa en un hogar verdaderamente sofisticado. Además, está equipada con un sistema fotovoltaico con una potencia de 6,86 kWp. El sistema tiene garantizada una tarifa de alimentación hasta finales de 2032, lo que supone una ventaja tanto ecológica como económica. Su

ubicación, en una atractiva y codiciada zona residencial, combina tranquilidad con un cómodo acceso a las principales conexiones de transporte, servicios locales y colegios. Esta propiedad no es solo un lugar para vivir, sino que también ofrece espacio para el entretenimiento y para disfrutar de momentos de relax. La casa colinda con una parcela edificable que también está a la venta. ¿Le hemos interesado? ¡Estaremos encantados de presentarle la propiedad con más detalle! Las consultas solo se pueden procesar mediante un formulario de contacto completo (nombre, dirección, número de teléfono y correo electrónico). Los planos se incluyen con la información de la propiedad.

**Número de propiedad: 25048019 - 75177 Pforzheim**

## Detalles de los servicios

repräsentative Räume mit guter Raumaufteilung

Fenster ca. 2021 größtenteils erneuert

Ölbrenner erneuert ca. 2020

Bäder in den 80er renoviert

hochwertige Einbauten, echter Stuck und weitere zahlreiche Stilelemente

Einspeisevertrag PV Anlage bis 31.12.2032, Wirkleistung: 6,860 kWp

Heizöltank mit ca. 23.000 Liter unter der Garage

pflegeleichtes Gartenparadies mit Teich

großer Südbalkon (über 40 m<sup>2</sup>) mit Kamin, elektr. Markise und Heizstrahlern

Schwimmbad (stillgelegt)

Strom 3-adrig

vorbereiteter Gasanschluss im Haus

Glasfaseranschluss liegt in der Straße

**Número de propiedad: 25048019 - 75177 Pforzheim**

## Todo sobre la ubicación

Wohnen in Pforzheim auf dem Wolfsberg – das heißt viele Vorzüge auf einmal genießen. Die zentrale, aber dennoch überaus ruhige Lage, in unmittelbarer Nähe zur Stadt, bietet Wohnen in einer hochwertigen und gepflegten Toplage.

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 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.

**Número de propiedad: 25048019 - 75177 Pforzheim**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 215.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

**Número de propiedad: 25048019 - 75177 Pforzheim**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

E-Mail: [pforzheim@von-poll.com](mailto:pforzheim@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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