

Pforzheim

# Ático con vistas panorámicas y invernadero - Rodgebiet

Número de propiedad: 25048028



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

PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 109,92 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25048028 - 75173 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: 25048028 - 75173 Pforzheim

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25048028                  |
| Superficie habitable | ca. 109,92 m <sup>2</sup> |
| Habitaciones         | 3.5                       |
| Dormitorios          | 2                         |
| Baños                | 1                         |
| Año de construcción  | 1978                      |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje                |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 395.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Ático                                                                     |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2020                                                                      |
| Estado de la propiedad         | completamente restructurado                                               |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, Cocina empotrada, Balcón                                         |

Número de propiedad: 25048028 - 75173 Pforzheim

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 10.09.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 100.70 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1978                   |

Número de propiedad: 25048028 - 75173 Pforzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048028 - 75173 Pforzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048028 - 75173 Pforzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048028 - 75173 Pforzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048028 - 75173 Pforzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048028 - 75173 Pforzheim

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VP 07231 - 28 120 0 VP

www.von-poll.com

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: 25048028 - 75173 Pforzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048028 - 75173 Pforzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048028 - 75173 Pforzheim

## Una primera impresión

Este exclusivo ático se encuentra en la última planta de un edificio de apartamentos en buen estado que data de 1978 y presume de un interior de alta calidad, completamente renovado, y una distribución cuidadosamente diseñada. La superficie habitable de aproximadamente 109,92 m<sup>2</sup> se distribuye en 3,5 habitaciones y ofrece las condiciones ideales para parejas, familias pequeñas o personas exigentes que valoran la comodidad y la amplitud. El salón-comedor de planta abierta constituye el corazón del apartamento. Los grandes ventanales proporcionan una agradable luz natural, mientras que el atemporal suelo de parquet de cerezo en todos los salones y dormitorios crea un ambiente acogedor. El espacioso invernadero, añadido en 1988, amplía la superficie habitable y permite disfrutar de vistas al exterior incluso en los días más fríos, cómodamente controlado por las persianas eléctricas instaladas en 2020, lo que garantiza un clima interior confortable en todo momento. La moderna cocina se integra armoniosamente con el diseño general y, además de armarios empotrados de alta calidad, ofrece amplio espacio de trabajo y almacenamiento. Aquí podrá disfrutar de una agradable experiencia culinaria en un entorno contemporáneo. El apartamento cuenta con dos amplios dormitorios, que ofrecen amplio espacio para amueblar a su gusto. Uno de ellos incluye un vestidor. El baño, completamente renovado en 2015 por 35.000 €, ofrece un alto nivel de confort y acabados de alta gama, incluyendo un inodoro con ducha totalmente automático. El ático cuenta con tecnología de vanguardia y eficiencia energética: un sistema de calefacción central garantiza una temperatura agradable y persianas eléctricas en todas las ventanas permiten un control flexible de la luz y la privacidad. La envolvente del edificio también se ha modernizado: la fachada se renovó en 2020 y el tejado se sometió a una renovación y aislamiento integral en 2018. Un garaje individual ofrece aparcamiento seguro y seco para su vehículo, y también incluye un amplio trastero en el sótano. La ubicación de la propiedad combina un barrio consolidado con una excelente infraestructura. Tiendas, servicios, médicos y transporte público están a poca distancia. Las conexiones con el centro de la ciudad y los destinos regionales ofrecen una gran flexibilidad en la vida diaria. Este ático se presenta en un estado de alta gama, listo para entrar a vivir. Las comodidades modernas, los amplios ventanales, las superficies meticulosamente renovadas y la estructura original del edificio le ofrecen un hogar cómodo y contemporáneo. Descubra las numerosas posibilidades que ofrece esta propiedad y experimente las ventajas de esta excepcional oportunidad de primera mano durante una visita personal. Contáctenos para obtener más información o programar una visita individual. La cuota mensual de mantenimiento, según el presupuesto de 2025, es de 503,56 € (de los cuales aproximadamente 434 € son recuperables) más 116,44 € para reservas de mantenimiento. Las consultas solo se



VON POLL  
REAL ESTATE

pueden procesar mediante un formulario de contacto completo (nombre, dirección, número de teléfono y correo electrónico). El plano y las fotos adicionales se incluyen con la información de la propiedad.

Número de propiedad: 25048028 - 75173 Pforzheim

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25048028 - 75173 Pforzheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25048028 - 75173 Pforzheim

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25048028 - 75173 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)