

Pforzheim

## Amplio retiro para estudiantes con balcón y estudio en la azotea en una ubicación privilegiada.

Número de propiedad: 25048034



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

PRECIO DE COMPRA: 125.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 33 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 25048034 - 75175 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: 25048034 - 75175 Pforzheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25048034	Precio de compra	125.000 EUR
Superficie habitable	ca. 33 m²	Piso	Piso
Piso	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	1	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1997	Características	Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo		

Número de propiedad: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	10.09.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	122.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1997

Número de propiedad: 25048034 - 75175 Pforzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048034 - 75175 Pforzheim

## La propiedad







### Ihre Immobilienspezialisten in Pforzheim und Umgebung.

Von der **persönlichen und professionellen Marktpreiseinschätzung** Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite.

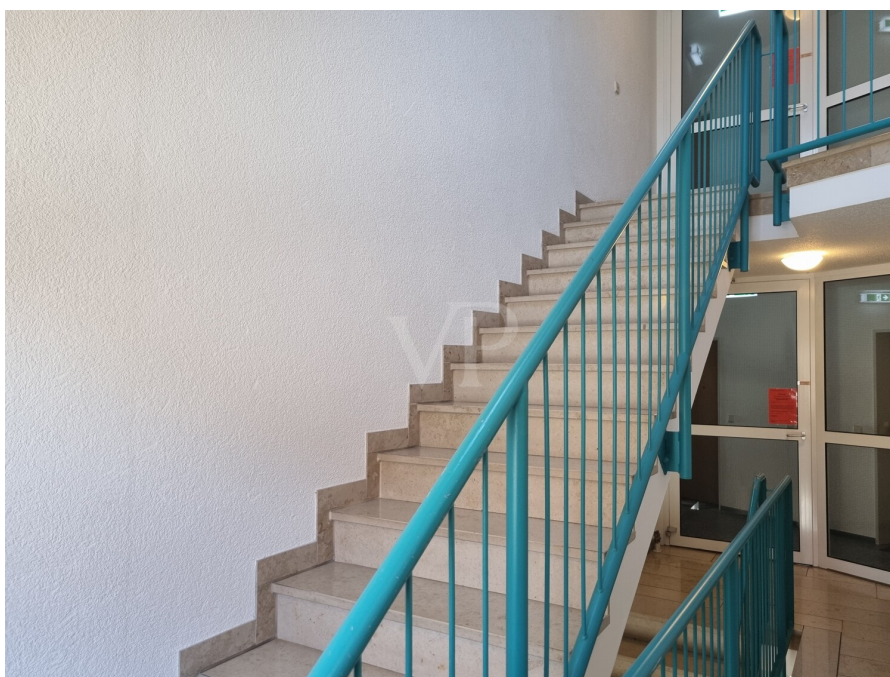
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie individuell zu beraten.

Selbstständiger Shop Pforzheim | Dillsteiner Straße 21 | 75173 Pforzheim  
T.: 07231 - 28 120 0 | [pforzheim@von-poll.com](mailto:pforzheim@von-poll.com)

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

Número de propiedad: 25048034 - 75175 Pforzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048034 - 75175 Pforzheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25048034 - 75175 Pforzheim

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Una primera impresión

Este ático en perfecto estado, con aproximadamente 33 m<sup>2</sup> de superficie habitable, ofrece una excelente oportunidad para inversores que buscan una propiedad céntrica y bien comunicada en una zona muy cotizada. El apartamento se encuentra en la tercera planta de un edificio plurifamiliar construido en 1997. El edificio se encuentra en excelentes condiciones, tanto en las zonas comunes como en todo el complejo, que se encuentra en un estado impecable. Un administrador de confianza garantiza el buen funcionamiento del edificio. La propiedad ha estado alquilada a un estudiante desde 2023, lo que supone una atractiva fuente de ingresos para inversores. La renta mensual es de 410,00 €, más una plaza de aparcamiento subterráneo por 30,00 €. La cuota mensual de mantenimiento es de aproximadamente 172,00 €, de los cuales unos 24,00 € son a fondo perdido. El amplio estudio cuenta con una distribución clara y organizada. La amplia sala de estar y dormitorio permite diversas opciones de mobiliario. Una cocina totalmente equipada está incluida en el precio y ofrece comodidad funcional para las necesidades diarias. El amplio balcón es un punto a destacar. Su orientación y distribución amplían el espacio habitable al aire libre y ofrecen un agradable refugio con vistas panorámicas, incluso en un barrio tranquilo. Además de la estancia principal, dispone de otra atractiva característica: el ático reformado, que forma parte de la propiedad privada del apartamento. Esta zona no está incluida en la superficie habitable declarada y ofrece posibilidades adicionales, por ejemplo, como trastero o sala de ocio, ideal para trabajar, estudiar o guardar cosas. Otra ventaja es la amplia plaza de aparcamiento subterráneo (NO es un dúplex), incluida en el precio de compra. El edificio cuenta con calefacción central de gas. El equipamiento cumple con los estándares modernos y ofrece una vida confortable. La ubicación de este apartamento combina tranquilidad con proximidad a la ciudad: está céntrico y bien comunicado con la red de transporte público. Se puede llegar a tiendas, servicios, actividades de ocio e instituciones educativas en pocos minutos. La tranquila zona residencial y el acogedor vecindario contribuyen a un ambiente agradable. En general, esta propiedad se presenta como un apartamento bien mantenido y preservado de forma sostenible, con una distribución clara, múltiples posibilidades de uso y una ubicación atractiva. ¡Véalo usted mismo durante una visita in situ y descubra el potencial de esta oferta inmobiliaria!

Número de propiedad: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Otros datos

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 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: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)