

Pforzheim

# Penthouse avec vue panoramique et véranda - Rodgebiet

CODE DU BIEN: 25048028



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

**PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 109,92 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5**

**CODE DU BIEN: 25048028 - 75173 Pforzheim**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25048028 - 75173 Pforzheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25048028	Prix d'achat	395.000 EUR
Surface habitable	ca. 109,92 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Pièces	3.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2020
Salles de bains	1	État de la propriété	Entièrement rénové
Année de construction	1978	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Garage	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25048028 - 75173 Pforzheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	100.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.09.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25048028 - 75173 Pforzheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048028 - 75173 Pforzheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048028 - 75173 Pforzheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048028 - 75173 Pforzheim

## La propriété

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)



CODE DU BIEN: 25048028 - 75173 Pforzheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048028 - 75173 Pforzheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048028 - 75173 Pforzheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048028 - 75173 Pforzheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048028 - 75173 Pforzheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25048028 - 75173 Pforzheim**

## Une première impression

Ce penthouse exclusif est situé au dernier étage d'un immeuble bien entretenu datant de 1978. Il bénéficie d'un intérieur entièrement rénové avec des matériaux de grande qualité et d'un agencement optimisé. D'une superficie d'environ 109,92 m<sup>2</sup> répartie sur 3 pièces et demie, il offre un cadre de vie idéal pour les couples, les petites familles ou les personnes exigeantes privilégiant le confort et l'espace. Le séjour/salle à manger ouvert constitue le cœur de l'appartement. De larges fenêtres laissent entrer une agréable lumière naturelle, tandis que le parquet en merisier intemporel, présent dans toutes les pièces de vie et les chambres, crée une atmosphère chaleureuse. La spacieuse véranda, ajoutée en 1988, agrandit l'espace de vie et permet de profiter de la vue sur l'extérieur même par temps frais. Les stores électriques installés en 2020 permettent de contrôler facilement la température intérieure et de maintenir un confort optimal en toutes circonstances. La cuisine moderne s'intègre harmonieusement à l'ensemble et, outre ses meubles intégrés de haute qualité, offre un vaste plan de travail et de nombreux rangements. Vous pourrez ainsi cuisiner dans un cadre contemporain et agréable. Cet appartement comprend deux chambres spacieuses, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. L'une des chambres dispose d'un dressing. La salle de bains, entièrement rénovée en 2015 pour 35 000 €, offre un confort optimal et des équipements haut de gamme, dont une douche et des toilettes entièrement automatisées. Ce penthouse est à la pointe de la technologie et de l'efficacité énergétique : un système de chauffage central assure une température agréable, et des volets roulants électriques sur toutes les fenêtres permettent de moduler la lumière et de préserver l'intimité. L'enveloppe du bâtiment a également été modernisée : la façade a été rénovée en 2020 et la toiture a fait l'objet d'une rénovation et d'une isolation complètes en 2018. Un garage individuel offre un stationnement sécurisé et sec pour votre véhicule, et une grande cave est également incluse. L'emplacement de ce bien allie un quartier résidentiel établi à

une excellente infrastructure. Commerces, services, médecins et transports en commun sont facilement accessibles. Les liaisons vers le centre-ville et les destinations régionales offrent une grande flexibilité au quotidien. Ce penthouse est présenté en parfait état et prêt à emménager. Des équipements modernes, de grandes fenêtres, des surfaces rénovées avec soin et la structure d'origine du bâtiment vous offrent un logement confortable et contemporain. Découvrez les nombreuses possibilités de ce bien et appréciez par vous-même les avantages de cette opportunité exceptionnelle lors d'une visite privée. Veuillez nous contacter pour plus d'informations ou pour programmer une visite. Les charges mensuelles, selon le budget 2025, s'élèvent à 503,56 € (dont environ 434 € récupérables) auxquels s'ajoutent 116,44 € pour les réserves d'entretien. Pour toute demande, veuillez remplir le formulaire de contact dûment rempli (nom, adresse, numéro de téléphone et adresse e-mail). Le plan et des photos supplémentaires sont disponibles dans le descriptif du bien.

**CODE DU BIEN: 25048028 - 75173 Pforzheim**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25048028 - 75173 Pforzheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25048028 - 75173 Pforzheim**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25048028 - 75173 Pforzheim**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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