

Pforzheim

## Spacieux refuge étudiant avec balcon et studio sur le toit dans un emplacement recherché

**CODE DU BIEN: 25048034**



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

**PRIX D'ACHAT: 125.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 33 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1**

CODE DU BIEN: 25048034 - 75175 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: 25048034 - 75175 Pforzheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25048034	Prix d'achat	125.000 EUR
Surface habitable	ca. 33 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1997	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Parking souterrain		

CODE DU BIEN: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	10.09.2028	Consommation finale d'énergie	122.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25048034 - 75175 Pforzheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048034 - 75175 Pforzheim

## La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Ihre ImmobilienSpezialisten  
in Pforzheim und Umgebung.**

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

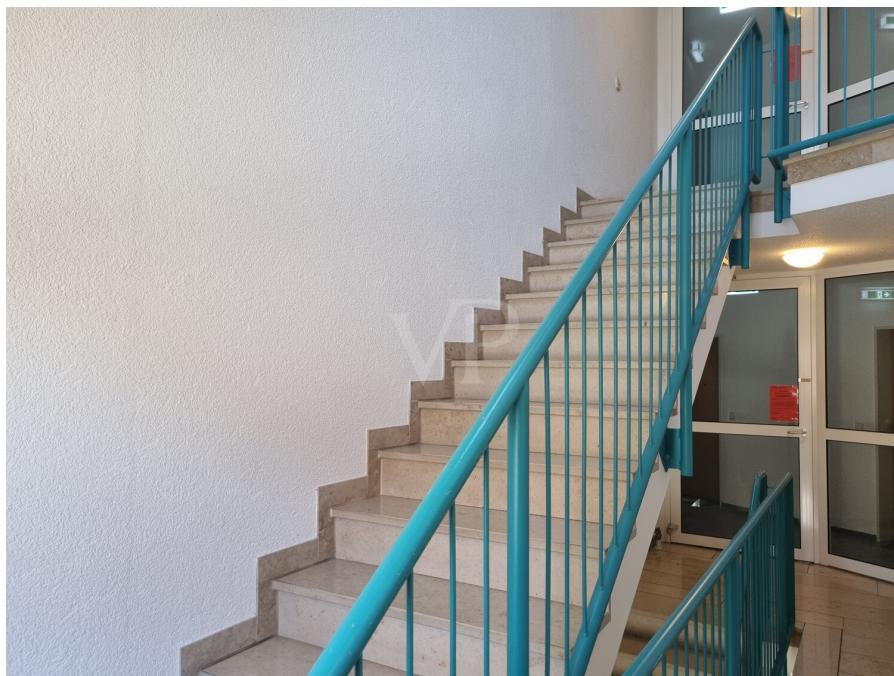
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie individuell zu beraten.

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)

CODE DU BIEN: 25048034 - 75175 Pforzheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048034 - 75175 Pforzheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25048034 - 75175 Pforzheim

## La propriété



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: 25048034 - 75175 Pforzheim**

## Une première impression

Ce superbe appartement-terrasse de 33 m<sup>2</sup> environ, en excellent état, représente une opportunité exceptionnelle pour les investisseurs recherchant un bien idéalement situé et bien desservi dans un quartier prisé. Situé au troisième étage d'un immeuble résidentiel construit en 1997, il bénéficie d'un immeuble en parfait état, tant au niveau des parties communes que de l'ensemble de la résidence. Un syndic de copropriété compétent assure une gestion irréprochable. Loué à un étudiant depuis 2023, l'appartement constitue une source de revenus intéressante pour les investisseurs. Le loyer mensuel s'élève à 410 €, auxquels s'ajoute une place de parking souterrain à 30 €. Les charges mensuelles sont d'environ 172 €, dont 24 € environ ne sont pas récupérables. Ce studio spacieux offre un agencement clair et fonctionnel. Son vaste espace de vie et de couchage permet de nombreuses possibilités d'aménagement. La cuisine équipée est incluse dans le prix et offre un confort optimal au quotidien. Le grand balcon est un atout majeur. Son orientation et son agencement prolongent l'espace de vie vers l'extérieur et offrent un agréable refuge avec vue panoramique, même dans un quartier calme. Outre la pièce principale, un autre atout majeur est le grenier aménagé, faisant partie intégrante de la propriété. Cet espace, non inclus dans la surface habitable, offre des possibilités supplémentaires, par exemple en tant que pièce de rangement ou atelier – idéal pour travailler, étudier ou entreposer des objets. Un autre avantage est la généreuse place de parking souterrain (non en duplex), incluse dans le prix d'achat. L'immeuble est équipé d'un chauffage central au gaz. Les équipements et les finitions répondent aux normes modernes et offrent un confort optimal. L'emplacement de cet appartement allie tranquillité et proximité avec le centre-ville : il est situé en plein cœur de la ville et est très bien desservi par les transports en commun. Commerces, services, loisirs et établissements scolaires sont accessibles en quelques minutes. Le calme du quartier résidentiel et l'atmosphère conviviale du voisinage contribuent à une ambiance agréable. En résumé, ce bien se présente comme un appartement bien entretenu et préservé, avec un agencement clair, de multiples possibilités d'aménagement et un emplacement privilégié. Venez le constater par vous-même lors d'une visite sur place et découvrez le potentiel de cette offre immobilière !

**CODE DU BIEN: 25048034 - 75175 Pforzheim**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25048034 - 75175 Pforzheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25048034 - 75175 Pforzheim**

## Plus d'informations

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 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: 25048034 - 75175 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)