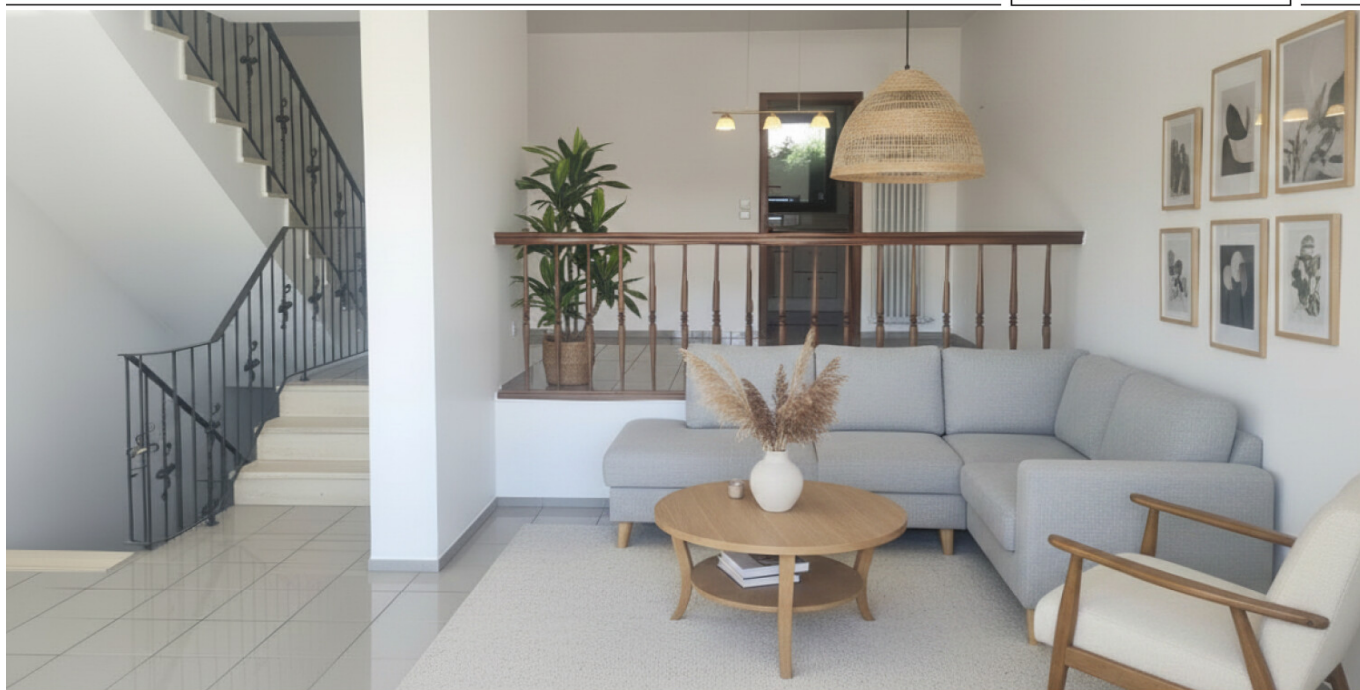


Pforzheim

# Ihr neues Zuhause: Geräumiges Reihenmittelhaus in verkehrsberuhigter Lage

CODE DU BIEN: 26048012



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

**PRIX D'ACHAT: 379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114,13 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 162 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26048012 - 75177 Pforzheim**

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

**CODE DU BIEN: 26048012 - 75177 Pforzheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26048012	Prix d'achat	379.000 EUR
Surface habitable	ca. 114,13 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4.5	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1980		
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26048012 - 75177 Pforzheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	197.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.08.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 26048012 - 75177 Pforzheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26048012 - 75177 Pforzheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26048012 - 75177 Pforzheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26048012 - 75177 Pforzheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26048012 - 75177 Pforzheim

## La propriété



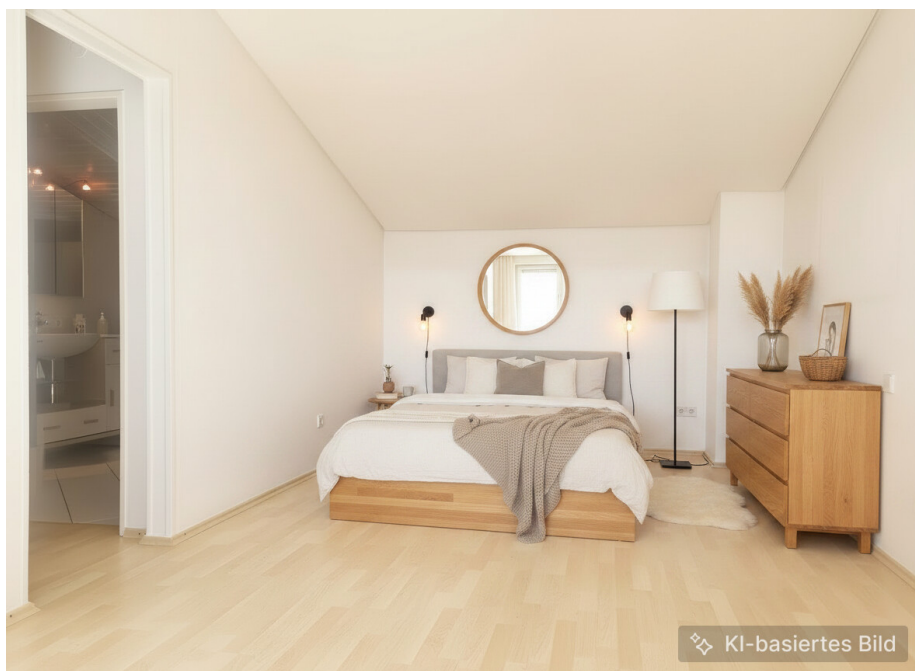
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)



CODE DU BIEN: 26048012 - 75177 Pforzheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26048012 - 75177 Pforzheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26048012 - 75177 Pforzheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26048012 - 75177 Pforzheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26048012 - 75177 Pforzheim

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)7231 - 28 120 0

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

**CODE DU BIEN: 26048012 - 75177 Pforzheim**

## Une première impression

Dieses ca. 1980 errichtete Reihenmittelhaus bietet eine Wohnfläche von rund 114 m<sup>2</sup> auf einem ca. 162 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt 4,5 Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, eignet sich die Immobilie ideal für Paare, kleine Familien oder auch als erste eigene Immobilie.

Der Grundriss überzeugt durch das besondere Konzept des Split-Level-Wohnens. Die versetzten Ebenen schaffen ein offenes, zugleich strukturiertes Raumgefühl und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem großzügigen Wohnbereich lassen sich individuelle Wohnkonzepte problemlos umsetzen – beispielsweise mit einem Home-Office oder einem Gästezimmer.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, auf jeder Etage ins Freie zu gelangen: Zwei Balkone sowie der direkte Zugang zum Garten bieten Ihnen zu jeder Tageszeit attraktive Rückzugsorte im Außenbereich und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Immobilie.

Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei Tageslichtbadezimmer sowie eine Toilette auf jeder Etage, wodurch auch bei mehreren Bewohnern ein angenehmes Maß an Privatsphäre gewährleistet ist. Die zentrale Heizungsanlage sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Haus.

Die Ausstattung entspricht einem soliden Standard und bietet eine gute Basis für individuelle Modernisierungen. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und kann kurzfristig bezogen werden. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, Anpassungen und Renovierungen nach Ihren eigenen Vorstellungen schrittweise umzusetzen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine zur Immobilie gehörende Garage, die komfortables und sicheres Parken ermöglicht. Die ruhige Lage unterstreicht die Attraktivität dieser Immobilie und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre.

Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenmittelhaus als vielseitige Immobilie mit der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung – ideal für alle, die ein Zuhause mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den Vorzügen und Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern.

**CODE DU BIEN: 26048012 - 75177 Pforzheim**

## Tout sur l'emplacement

Pforzheim liegt im Herzen Baden-Württembergs und überzeugt als wirtschaftlich gut angebundener Standort mit stabiler Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und moderaten Einstiegspreisen. Die Stadt profitiert von ihrer Lage zwischen den Oberzentren Karlsruhe und Stuttgart sowie von einer gut ausgebauten Verkehrsinfrastruktur.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist als sehr gut zu bewerten: Die nächstgelegene Autobahn ist in weniger als fünf Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung in die umliegenden Wirtschaftsregionen. Ergänzt wird dies durch den öffentlichen Nahverkehr mit fußläufig erreichbaren Bushaltestellen, darunter „Unterer Wingertweg“ und „Eutinger Talweg“.

Im direkten Umfeld befinden sich verschiedene Bildungseinrichtungen, darunter Kindertagesstätten sowie weiterführende Schulen wie das Kepler-Gymnasium. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in kurzer Distanz vorhanden.

Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Apotheken und Pflegeeinrichtungen sowie die in unmittelbarer Nähe befindliche Arcus Klinik gewährleistet. Ergänzend steht mit dem HELIOS Klinikum Pforzheim eine umfassende medizinische Infrastruktur zur Verfügung.

Ergänzend bietet die Umgebung verschiedene Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten, darunter der Enzaupark sowie weitere Sport- und Erholungsflächen. Gastronomische Angebote sind im näheren Umfeld vorhanden und fußläufig erreichbar.

Insgesamt bietet der Standort eine ausgewogene Kombination aus verkehrsgünstiger Lage, solider Infrastruktur und guter Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen.

Die Immobilie liegt in begehrter Aussichtslage am Wartberg in Sackgassenlage. Direkt angrenzend befinden sich Felder und Gärten – ideal für alle, die Ruhe, Natur und einen wunderschönen Panoramablick über Pforzheim und die Höhen des Nordschwarzwaldes genießen möchten.

**CODE DU BIEN: 26048012 - 75177 Pforzheim**

## Plus d'informations

**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: 26048012 - 75177 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)