

Pforzheim

# Ρετιρέ με πανοραμική θέα και θερμοκήπιο - Ρότζεμπιτ

Αριθμός ακινήτου: 25048028



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 395.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 109,92 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3.5

**Αριθμός ακινήτου: 25048028 - 75173 Pforzheim**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25048028 - 75173 Pforzheim

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25048028	Τιμή αγοράς	395.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 109,92 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Ρετιρέ
Δωμάτια	3.5	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	2	Έτος ανακαίνισης	2020
τουαλέτα	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1978	Έπιπλα	Βεράντα, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25048028 - 75173 Pforzheim

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	100.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	10.09.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1978

Αριθμός ακινήτου: 25048028 - 75173 Pforzheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25048028 - 75173 Pforzheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25048028 - 75173 Pforzheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25048028 - 75173 Pforzheim

## Το ακίνητο



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)



Αριθμός ακινήτου: 25048028 - 75173 Pforzheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25048028 - 75173 Pforzheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25048028 - 75173 Pforzheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25048028 - 75173 Pforzheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25048028 - 75173 Pforzheim

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 25048028 - 75173 Pforzheim**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το αποκλειστικό ρετιρέ διαμέρισμα βρίσκεται στον τελευταίο όροφο μιας καλοδιατηρημένης πολυκατοικίας που χρονολογείται από το 1978 και διαθέτει υψηλής ποιότητας, πλήρως ανακαινισμένο εσωτερικό και προσεκτικά σχεδιασμένη διαρρύθμιση. Ο χώρος διαβίωσης, περίπου 109,92 τ.μ., εκτείνεται σε 3,5 δωμάτια και προσφέρει ιδανικές συνθήκες διαβίωσης για ζευγάρια, μικρές οικογένειες ή απαιτητικά άτομα που εκτιμούν την άνεση και την ευρυχωρία. Ο ενιαίος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας αποτελεί την καρδιά του διαμερίσματος. Τα μεγάλα παράθυρα παρέχουν ευχάριστο φυσικό φως, ενώ το διαχρονικό παρκέ δάπεδο κερασιάς σε όλα τα σαλόνια και τα υπνοδωμάτια δημιουργεί μια φιλόξενη ατμόσφαιρα. Το ευρύχωρο θερμοκήπιο, που προστέθηκε το 1988, επεκτείνει τον χώρο διαβίωσης και επιτρέπει τη θέα στο ύπαιθρο ακόμα και τις πιο δροσερές μέρες - ελέγχεται εύκολα από τα ηλεκτρικά στόρια που εγκαταστάθηκαν το 2020, εξασφαλίζοντας ένα άνετο εσωτερικό κλίμα ανά πάσα στιγμή. Η μοντέρνα κουζίνα εντάσσεται αρμονικά στο συνολικό σχεδιασμό και, εκτός από τα υψηλής ποιότητας εντοιχισμένα ντουλάπια, προσφέρει άφθονο χώρο εργασίας και αποθήκευσης. Εδώ, μπορείτε να απολαύσετε μια ευχάριστη εμπειρία μαγειρέματος σε ένα σύγχρονο περιβάλλον. Το διαμέρισμα διαθέτει δύο ευρύχωρα υπνοδωμάτια, προσφέροντας άφθονο χώρο για ατομικές ιδέες επίπλωσης. Ένα υπνοδωμάτιο περιλαμβάνει γκαρνταρόμπα. Το μπάνιο, πλήρως ανακαινισμένο το 2015 για 35.000 €, προσφέρει υψηλό επίπεδο άνεσης και υψηλής ποιότητας εξαρτήματα, συμπεριλαμβανομένης μιας πλήρως αυτόματης τουαλέτας με ντους. Το ρετιρέ είναι υπερσύγχρονο από άποψη τεχνολογίας και ενεργειακής απόδοσης: ένα κεντρικό σύστημα θέρμανσης εξασφαλίζει άνετη ζεστασιά, και τα ηλεκτρικά παντζούρια σε όλα τα παράθυρα επιτρέπουν ευέλικτο έλεγχο φωτισμού και ιδιωτικότητας. Το κέλυφος του κτιρίου έχει επίσης εκσυγχρονιστεί: η πρόσοψη ανανεώθηκε το 2020 και η στέγη υποβλήθηκε σε ολοκληρωμένη ανακαίνιση και μόνωση το 2018. Ένα μόνο γκαράζ παρέχει

ασφαλή και στεγνό χώρο στάθμευσης για το όχημά σας, ενώ περιλαμβάνεται επίσης μια μεγάλη αποθήκη στο υπόγειο. Η τοποθεσία του ακινήτου συνδυάζει μια αναγνωρισμένη γειτονιά με άριστες υποδομές. Εμπορικά καταστήματα, υπηρεσίες, γιατροί και δημόσιες συγκοινωνίες είναι όλα σε κοντινή απόσταση. Οι συνδέσεις με το κέντρο της πόλης και τους περιφερειακούς προορισμούς προσφέρουν υψηλό βαθμό ευελιξίας στην καθημερινή ζωή. Αυτό το ρετιρέ παρουσιάζεται σε μια πολυτελή, έτοιμη για μετακόμιση κατάσταση. Οι σύγχρονες ανέσεις, τα μεγάλα παράθυρα, οι σχολαστικά ανακαινισμένες επιφάνειες και η αρχική δομή του κτιρίου σας προσφέρουν ένα άνετο, σύγχρονο σπίτι.

Ανακαλύψτε τις πολλές δυνατότητες που προσφέρει αυτό το ακίνητο και ζήστε τα πλεονεκτήματα αυτής της εξαιρετικής ευκαιρίας από πρώτο χέρι κατά τη διάρκεια μιας προσωπικής επίσκεψης. Επικοινωνήστε μαζί μας για περισσότερες πληροφορίες ή για να προγραμματίσετε ένα ατομικό ραντεβού επίσκεψης. Η μηνιαία χρέωση υπηρεσιών σύμφωνα με τον προϋπολογισμό του 2025 είναι 503,56 € (εκ των οποίων περίπου 434 € είναι ανακτήσιμα) συν 116,44 € για αποθεματικά συντήρησης. Ερωτήσεις μπορούν να διεκπεραιωθούν μόνο με μια πλήρως συμπληρωμένη φόρμα επικοινωνίας (όνομα, διεύθυνση, αριθμός τηλεφώνου και email). Η κάτοψη και πρόσθετες φωτογραφίες περιλαμβάνονται στα στοιχεία του ακινήτου.

**Αριθμός ακινήτου: 25048028 - 75173 Pforzheim**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

**Αριθμός ακινήτου: 25048028 - 75173 Pforzheim**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25048028 - 75173 Pforzheim**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25048028 - 75173 Pforzheim**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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