

Pforzheim

## Penthouse mit Panoramablick und Wintergarten - Rodgebiet

????????? ??????????: 25048028



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

????? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 109,92 m<sup>2</sup> • ??????: 3.5

???????? ?????: 25048028 - 75173 Pforzheim

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25048028 - 75173 Pforzheim

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25048028
???????????	ca. 109,92 m <sup>2</sup>
?????????	3.5
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
????? ????????????	1978
????? ????????????	1 x ???????

????? ????????	395.000 EUR
???????????	???????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2020
?????????	???????
???????????	
???????	?????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????: 25048028 - 75173 Pforzheim

## ????????? ?????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	??????	???????????	100.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	10.09.2035	???????????	D
???????????????	??????	???????????	1978
???????????????	??????	???????????	

???????? ?????: 25048028 - 75173 Pforzheim

?? ???????



???????? ?????: 25048028 - 75173 Pforzheim

?? ???????



???????? ?????: 25048028 - 75173 Pforzheim

?? ???????



???????? ?????: 25048028 - 75173 Pforzheim

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

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)



???????? ?????: 25048028 - 75173 Pforzheim

?? ???????



???????? ?????: 25048028 - 75173 Pforzheim

?? ???????



???????? ?????: 25048028 - 75173 Pforzheim

?? ???????



???????? ?????: 25048028 - 75173 Pforzheim

?? ???????



???????? ?????: 25048028 - 75173 Pforzheim

?? ???????



???????? ?????: 25048028 - 75173 Pforzheim

## ??? ????

Diese exklusive Penthouse-Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1978 und überzeugt mit einem hochwertigen, vollständig renovierten Interieur sowie einer durchdachten Raumaufteilung. Die Wohnfläche von ca. 109,92 m<sup>2</sup> erstreckt sich über 3,5 Zimmer und bietet ideale Wohnbedingungen für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen, die Wert auf Komfort und Großzügigkeit legen.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Großflächige Fensterflächen sorgen für eine angenehme natürliche Belichtung, während das zeitlose Kirschparkett in allen Wohn- und Schlafzimmern eine angenehme Atmosphäre schafft. Der großzügige Wintergarten aus dem Jahr 1988 erweitert den Wohnraum und ermöglicht auch an kühleren Tagen einen Ausblick ins Freie – komfortabel steuerbar durch die elektrische Beschattung von 2020, sodass das Raumklima stets angenehm bleibt.

Die moderne Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet neben hochwertigen Einbaumöbeln ausreichend Arbeits- und Staufläche. Hier genießen Sie ein angenehmes Kocherlebnis in zeitgemäßem Ambiente. Die Wohnung verfügt über zwei großzügige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen bieten. Eines davon ist mit einem Ankleideraum ausgestattet. Das im Jahr 2015 für 35.000 Euro umfassend sanierte Badezimmer bietet viel Komfort und hochwertige Ausstattungselemente. Das vollautomatische Dusch-WC ist nur eines davon.

Technisch und energetisch ist das Penthouse auf aktuellem Stand: Eine zentrale Heizungsanlage sorgt für wohlige Wärme. Elektrische Rollläden an sämtlichen Fenstern ermöglichen eine flexible Licht- und Sichtregulierung. Die Gebäudehülle wurde ebenfalls modernisiert: Die Fassade wurde 2020 erneuert und das Dach im Jahr 2018 umfassend saniert und gedämmt.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage, die sicheren und trockenen Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet. Ein großer Kellerraum ist ebenfalls vorhanden.

Die Lage des Objekts verbindet eine gewachsene Nachbarschaft mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die Anbindung an das Stadtzentrum sowie überregionale Ziele ermöglicht eine hohe Flexibilität im Alltag.

Dieses Penthouse präsentiert sich in einem gehobenen Zustand und ist ab sofort bezugsfrei. Die moderne Ausstattung, breite Fensterfronten, sorgfältig erneuerte Oberflächen und die gewachsenen Strukturen des Hauses bieten Ihnen ein wohnliches, zeitgemäßes Zuhause. Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie und überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses besonderen Angebots. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin.

Das Hausgeld laut Wirtschaftsplan für 2025 beträgt 503,56 Euro (davon ca. 434 Euro umlegbar) zuzügl. 116,44 Erhaltungsrücklagen.

Anfragen können nur mit vollständig ausgefülltem Kontaktfeld (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet werden. Den Grundriss erhalten Sie mit dem Exposé.

???????? ?????: 25048028 - 75173 Pforzheim

????????????? ??? ??????

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

???????? ?????: 25048028 - 75173 Pforzheim

??? ??? ??? ??????????

Wohnen in Pforzheim auf dem Rodegebiet – 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.

???????? ?????: 25048028 - 75173 Pforzheim

## ????? ????????????

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25048028 - 75173 Pforzheim

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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