

Pforzheim

## Tágas diákszállás erkéllyel és tetotéri stúdióval egy keresett helyen

VP azonosító: 25048034



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 125.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 33 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 25048034 - 75175 Pforzheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25048034 - 75175 Pforzheim**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>25048034</b>
Hasznos lakótér	<b>ca. 33 m<sup>2</sup></b>
Emelet	<b>3</b>
Szobák	<b>1</b>
Fürdoszobák	<b>1</b>
Építés éve	<b>1997</b>
Parkolási lehetőségek	<b>1 x Mélygarázs</b>

Vételár	<b>125.000 EUR</b>
Lakás	<b>Emelet</b>
Jutalék	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Az ingatlan állapota	<b>Karbantartott</b>
Kivitelezési módszer	<b>Szilárd</b>
Felszereltség	<b>Beépített konyha, Erkély</b>

VP azonosító: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	122.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	10.09.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Az ingatlan



**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.

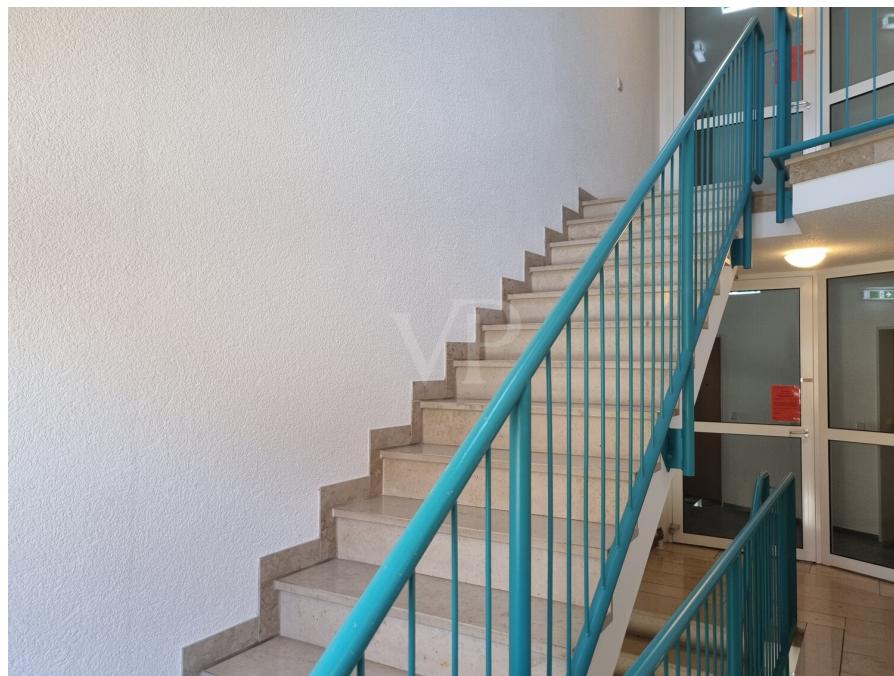
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie individuell zu beraten.

Selbstständiger Shop Pforzheim | Dillsteiner Straße 21 | 75173 Pforzheim  
T: 07231 - 28 120 0 | pforzheim@von-poll.com

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

VP azonosító: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 25048034 - 75175 Pforzheim**

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, körülbelül 33 m<sup>2</sup> lakóterületű penthouse lakás kiváló lehetőséget kínál befektetőknek, akik központi fekvésű és jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező ingatlant keresnek egy keresett környéken. A lakás egy 1997-ben épült társasház harmadik emeletén található. Az épület kiváló állapotban van, mind a közös helyiségekben, mind a teljes jól karbantartott komplexumban. Egy megbízható épületkezelő biztosítja a zökkenőmentes működést. Az ingatlant 2023 óta egy diák bérli, ami vonzó jövedelemforrást jelent a befektetők számára. A havi bérleti díj 410,00 euró, plusz egy mélygarázshely 30,00 euróért. A havi közös költség körülbelül 172,00 euró, amelyből körülbelül 24,00 euró nem visszaigényelhető. A nagyvonalú arányú stúdiolakás világos elrendezéssel büszkélkedhet. A tágas nappali és hálószoba különféle berendezési lehetőségeket kínál. A teljesen felszerelt konyha benne van az árban, és funkcionális kényelmet kínál a minden napig igényekhez. A nagy erkély különösen érdekes; Tájolása és elrendezése kiterjeszti a lakóteret a szabadba, és kellemes panorámás menedéket biztosít, akár egy csendes környéken is. A fo helyiséggel mellett egy másik vonzó tulajdonság is rendelkezésre áll: az átalakított tetőter, amely a lakás magántulajdonának része. Ez a terület nem része a megadott lakótérnek, és további lehetőségeket kínál, például tárolóként vagy hobbiszobaként – ideális egyéni munkához, tanuláshoz vagy tároláshoz. További elnyerő a nagyméretű földalatti parkolóhely (NEM kétszintes), amely benne van a vételárban. A társasház központi gázfutéssel rendelkezik. A berendezési tárgyak és berendezések megfelelnek a modern szabványoknak, és kényelmes lakhatást biztosítanak. A lakás elhelyezkedése ötvözi a nyugalmat a város közelségével – központi helyen található, és jól kapcsolódik a tömegközlekedési hálózathoz. Bevásárlási lehetőségek, szolgáltatások, szabadidős tevékenységek és oktatási intézmények mindenki számára elérhetők. A családi lakóövezet és a barátságos környék hozzájárul a kellemes légiörhöz. Összességében ez az ingatlan egy jól karbantartott és fenntartható módon megőrzött lakásként jelenik meg, letisztult elrendezéssel, sokoldalú felhasználási lehetőségekkel és vonzó elhelyezkedéssel. Győzön meg róla személyesen a helyszíni megtekintés során, és fedezze fel az ingatlanajánlatban rejlo lehetőségeket!

**VP azonosító: 25048034 - 75175 Pforzheim**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25048034 - 75175 Pforzheim**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25048034 - 75175 Pforzheim**

## További információ / adatok

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 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.

**VP azonosító: 25048034 - 75175 Pforzheim**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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