

Pforzheim

# Family Living - Platz für die ganze Familie

VP azonosító: 26048002



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

**VÉTELÁR: 325.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 125 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5**

**VP azonosító: 26048002 - 75175 Pforzheim**

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

VP azonosító: 26048002 - 75175 Pforzheim

## Áttekintés

VP azonosító	26048002	Vételár	325.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 125 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Emelet	2		
Szobák	4.5		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	2	Modernizálás / felújítás	2025
Építés éve	1954	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26048002 - 75175 Pforzheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Végso energiafogyasztás	70.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.01.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Távfűtés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1994

VP azonosító: 26048002 - 75175 Pforzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26048002 - 75175 Pforzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26048002 - 75175 Pforzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26048002 - 75175 Pforzheim

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP 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)

VP azonosító: 26048002 - 75175 Pforzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26048002 - 75175 Pforzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26048002 - 75175 Pforzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26048002 - 75175 Pforzheim

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**VP azonosító: 26048002 - 75175 Pforzheim**

## Az elso benyomás

Diese ansprechende Maisonette-Wohnung bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und insgesamt 4,5 Zimmern genügend Platz für die ganze Familie. Sie befindet sich in einem im Jahr 1954 errichteten Mehrfamilienhaus, das eine kleine und angenehme Eigentümergemeinschaft von lediglich fünf Wohneinheiten umfasst. Das Haus wurde fortlaufend gepflegt und zuletzt 2025 (Heizung) saniert, was sich in sämtlichen Bereichen bemerkbar macht.

Die Wohnung liegt ruhig und dennoch zentral, in unmittelbarer Nähe zur Enz. So ist fußläufig für frische Luft gesorgt – ideal für Spaziergänge direkt vor der Haustüre.

Das großzügig geschnittene Dachgeschoss beherbergt ein besonders großes Zimmer, das sich hervorragend beispielsweise als Hauptschlafzimmer, Hobbyraum oder Homeoffice eignet. Insgesamt stehen 3 Schlafzimmer zur Verfügung, die ausreichend Individualität und Privatsphäre für jedes Familienmitglied versprechen. Zusätzlich gibt es zwei vollständig modernisierte Badezimmer, wodurch ein harmonischer Ablauf im Familienalltag unterstützt wird.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen die beiden Balkone, die dieser Wohnung einen zusätzlichen Reiz verleihen. Ein großer Balkon grenzt direkt an die Küche an und ist hervorragend geeignet für entspannte Frühstücksmomente oder das Genießen warmer Sommerabende. Ein weiterer Balkon ist vom Wohnzimmer aus zugänglich und lädt zum Verweilen ein. Die Ausstattung ist von normaler Qualität, besticht jedoch durch den gepflegten Zustand sowie durch neue, moderne Elemente: Die Küche wurde komplett erneuert und alle Bäder sind modernisiert und bieten zeitgemäßen Komfort.

Praktische Details wie eine zentrale Heizungsanlage mit Fernwärme (aus 2025)

sorgen für eine effiziente und angenehme Wärmeversorgung aller Räume. Zusätzlichen Stauraum bieten eine Waschküche und ein separater Kellerbereich, sodass auch organisatorische Bedürfnisse im Alltag abgedeckt sind. Dank der überschaubaren Größe der Eigentümergemeinschaft profitieren die Bewohner von einem angenehmen und persönlichen Miteinander.

Ob als großzügiges Zuhause für Familien oder für Paare mit Raumbedarf: Die flexible Nutzung dieser Wohnung bietet zahlreiche Möglichkeiten. Ein eigener Stellplatz ist nicht vorhanden, dafür ist jedoch Anwohnerparken in direkter Umgebung möglich.

Die Wohnung ist nach Absprache bezugsfertig und kann individuell auf Ihre Wünsche abgestimmt werden. Sie suchen ein ruhiges und großzügiges Zuhause mit modernisiertem Komfort, direktem Zugang zur Natur und ausreichend Platz in einer kleinen Eigentümergemeinschaft? Dann vereint diese Immobilie alle wichtigen Merkmale und lädt zu einer persönlichen Besichtigung ein.

**VP azonosító: 26048002 - 75175 Pforzheim**

## Részletes felszereltség

- ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 4,5 Zimmern
- 3 Schlafzimmer
- 2 modernisierte Badezimmer
- Modernisiertes Gäste-WC
- Zwei Balkone (an Küche und Wohnzimmer)
- Komplett erneuerte Küche
- Fernwärme-Zentralheizung (2025)
- Kleine Eigentümergemeinschaft mit nur 5 Einheiten
- Ruhige und dennoch zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zur Enz
- Waschküche und separater Kellerraum vorhanden
- Fahrradkeller
- mtl. Hausgeld in Höhe von 364,- EUR inkl. Heizkosten (99,- EUR gehen in die Rücklagenbildung)
- Ideal für Familien oder Paare mit Raumbedarf

**VP azonosító: 26048002 - 75175 Pforzheim**

## Minden a helyszínról

Pforzheim präsentiert sich als eine lebenswerte Stadt mit einer stabil wachsenden Bevölkerung und einer ausgewogenen Alters- und Herkunftsstruktur, die eine verlässliche Grundlage für ein harmonisches Miteinander schafft. Die Stadt überzeugt durch eine solide Infrastruktur, insbesondere im Bildungs- und Gesundheitswesen, sowie durch eine gut ausgebaute regionale Verkehrsanbindung. Diese Rahmenbedingungen bieten Familien eine sichere und zukunftsorientierte Umgebung, in der sich Kinder optimal entfalten können und Eltern auf eine verlässliche Versorgung bauen dürfen.

Im Herzen von Pforzheim finden Familien ein besonders einladendes Umfeld vor: Zahlreiche Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar, darunter renommierte Einrichtungen wie der Evangelische Kindergarten Altstadtpfarre, die Insel-Grundschule sowie die Insel-Realschule, die alle in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Die Nähe zur Hochschule Gestaltung und zur Hochschule Pforzheim eröffnet zudem vielfältige Bildungsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche. Für die Gesundheit sorgt das nahegelegene HELIOS Klinikum, das in nur etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar ist, ergänzt durch zahlreiche Facharztpraxen und Apotheken in unmittelbarer Umgebung. Diese hervorragende medizinische Versorgung gewährleistet Familien ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort.

Auch Freizeit und Erholung kommen in Pforzheim nicht zu kurz: Der Oststadtpark und der Gesellscher Park laden mit großzügigen Grünflächen und Spielplätzen zu entspannten Stunden im Freien ein, während Sportvereine wie der SC Pforzheim 1906 vielfältige Aktivitäten für Groß und Klein bieten. Kulinarisch verwöhnt die Stadt mit einer charmanten Auswahl an Cafés und Restaurants, die zum gemütlichen Beisammensein einladen. Familien profitieren zudem von der ausgezeichneten

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie Altstädter Brücke und Parkstraße in wenigen Gehminuten sowie dem Hauptbahnhof Pforzheim, der in etwa elf Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte und kinderfreundliche Umgebung legen, bietet Pforzheim eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität – ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine vertrauensvolle Gemeinschaft finden.

**VP azonosító: 26048002 - 75175 Pforzheim**

## További információ / adatok

**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 vorbehaltenlich 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: 26048002 - 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 felelősségkizárásához*

---

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