

**Pforzheim**

# Charmanter Wohn(t)raum im gefragten Rodgebiet für Selbstnutzer oder Anleger

**VP azonosító: 26048008**



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

**VÉTELÁR: 198.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 90,65 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2**

**VP azonosító: 26048008 - 75173 Pforzheim**

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

VP azonosító: 26048008 - 75173 Pforzheim

## Áttekintés

VP azonosító	26048008	Vételár	198.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 90,65 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Szobák	2	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	1		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1972		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely	Modernizálás / felújítás	2025
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Vendég WC, Erkély

**VP azonosító: 26048008 - 75173 Pforzheim**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

**VP azonosító: 26048008 - 75173 Pforzheim**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26048008 - 75173 Pforzheim**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26048008 - 75173 Pforzheim**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26048008 - 75173 Pforzheim

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26048008 - 75173 Pforzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26048008 - 75173 Pforzheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26048008 - 75173 Pforzheim

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



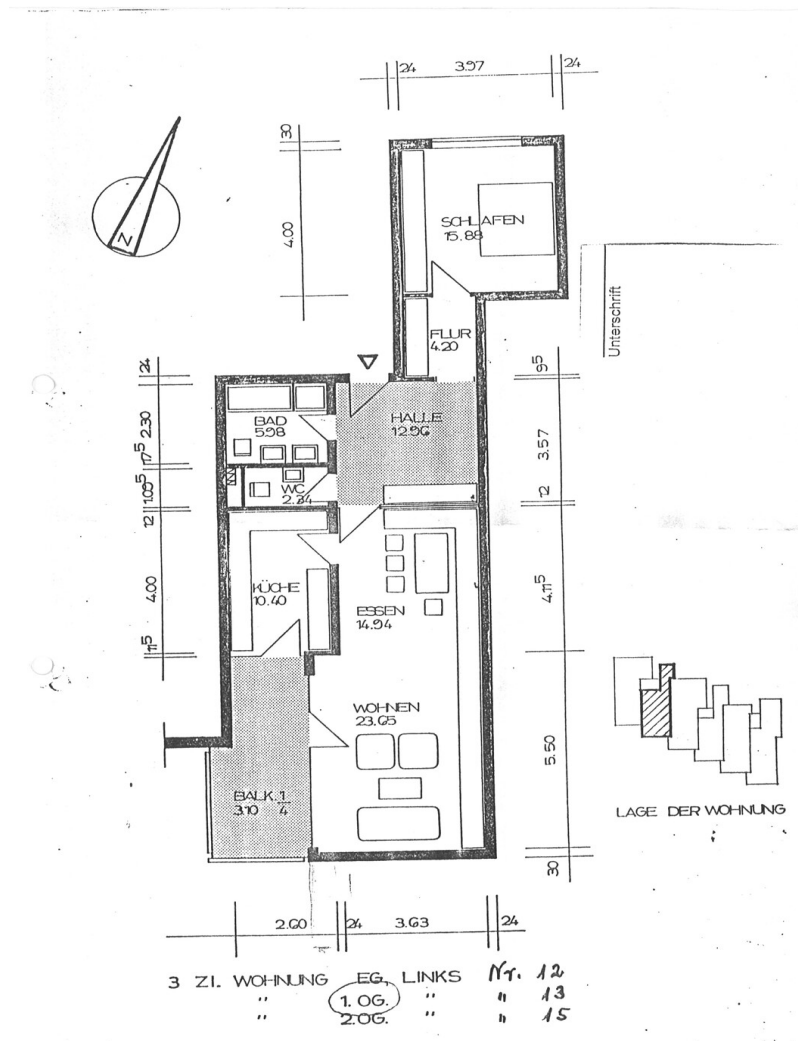
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

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

VP azonosító: 26048008 - 75173 Pforzheim

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26048008 - 75173 Pforzheim**

## Az elso benyomás

Diese großzügige Wohnung bietet auf etwa 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und großzügiges Zuhause in einer der gefragtesten Wohnlagen Pforzheims. Mit insgesamt 2 Zimmern eignet sich diese Immobilie ideal für Paare oder Singles mit Anspruch an Lebensraum und Wohnqualität. Das Baujahr des Hauses datiert auf 1979, das Gebäude präsentiert sich jedoch in einem sehr gepflegten Zustand – die letzte umfassende Sanierung erfolgte erst im Jahr 2025 mit der Erneuerung der Heizungsanlage. Aktuell steht eine Dachsanierung an, die Kosten hierbei wurden bereits vollständig von der WEG bezahlt.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und in einem Mehrfamilienhaus, das lediglich fünf Parteien umfasst. Dies garantiert ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld und fördert eine harmonische Wohngemeinschaft in der Nachbarschaft. Ein weiterer Vorteil ist der angebotene Hausmeisterservice, der den Alltag zusätzlich erleichtert.

Der großzügig geschnittene Wohnbereich besticht durch bodentiefe Fenster, die viel Tageslicht in die Räume bringen und gleichzeitig einen schönen Ausblick ins Umfeld ermöglichen. Sowohl vom Wohnbereich als auch von der Küche gelangen Sie direkt auf den großen Balkon. Dieser Außenbereich eignet sich für entspannte Stunden an der frischen Luft.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht dem Standard einer gepflegten Immobilie mittlerer Qualitätsstufe. Dank des guten Pflegezustands und der regelmäßigen Erneuerungen können Sie hier ohne großen Renovierungsbedarf einziehen. Ergänzt wird das Raumangebot durch die Möglichkeit, wahlweise ein Ankleidezimmer zu realisieren – ein zusätzlicher Komfort, der Flexibilität in der Nutzung bietet.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen im Keller des Hauses ein eigenes Kellerabteil sowie eine Waschküche bereit. Diese Einrichtungen bieten zusätzlichen Stauraum und Komfort im Alltag. Für Ihren PKW ist ein Stellplatz direkt vor dem Haus vorhanden – ein praktischer Vorteil, der alltägliche Wege erleichtert.

Die zentrale und dennoch ruhige Top-Lage Pforzheims ermöglicht kurze Wege sowohl zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs als auch zu öffentlichen Verkehrsmitteln. Dank der angenehmen Nachbarschaft genießen Sie ein behagliches Wohngefühl mit viel Privatsphäre.

Zusammengefasst bietet diese Wohnung attraktive Wohn- und Lebensbedingungen in einem gepflegten und ruhigen Mehrparteienhaus. Die Kombination aus großzügigem Wohnbereich mit Balkon, moderner Gebäudesubstanz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Angebot besonders interessant. Lernen Sie dieses einzigartige Wohnangebot bei einer persönlichen Besichtigung kennen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**VP azonosító: 26048008 - 75173 Pforzheim**

## Részletes felszereltség

- großzügige Wohnfläche
- ruhiges Mehrfamilienhaus (im Haus selbst nur 5 Einheiten)
- Balkon mit Zugang vom Wohn- und Küchenbereich
- Stellplatz
- Erneuerung der Heizungsanlage 2025
- Dachsanierung im Jahr 2026 - Kosten vollständig bezahlt
- Ankleidezimmer
- großer Eingangsbereich
- mtl. Hausgeld von 287,00 EUR inkl. Heizkosten und Rücklagen
- Wohnen im begehrten Rodgebiet

**VP azonosító: 26048008 - 75173 Pforzheim**

## Minden a helyszínről

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. 135.000 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.

**VP azonosító: 26048008 - 75173 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 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: 26048008 - 75173 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)