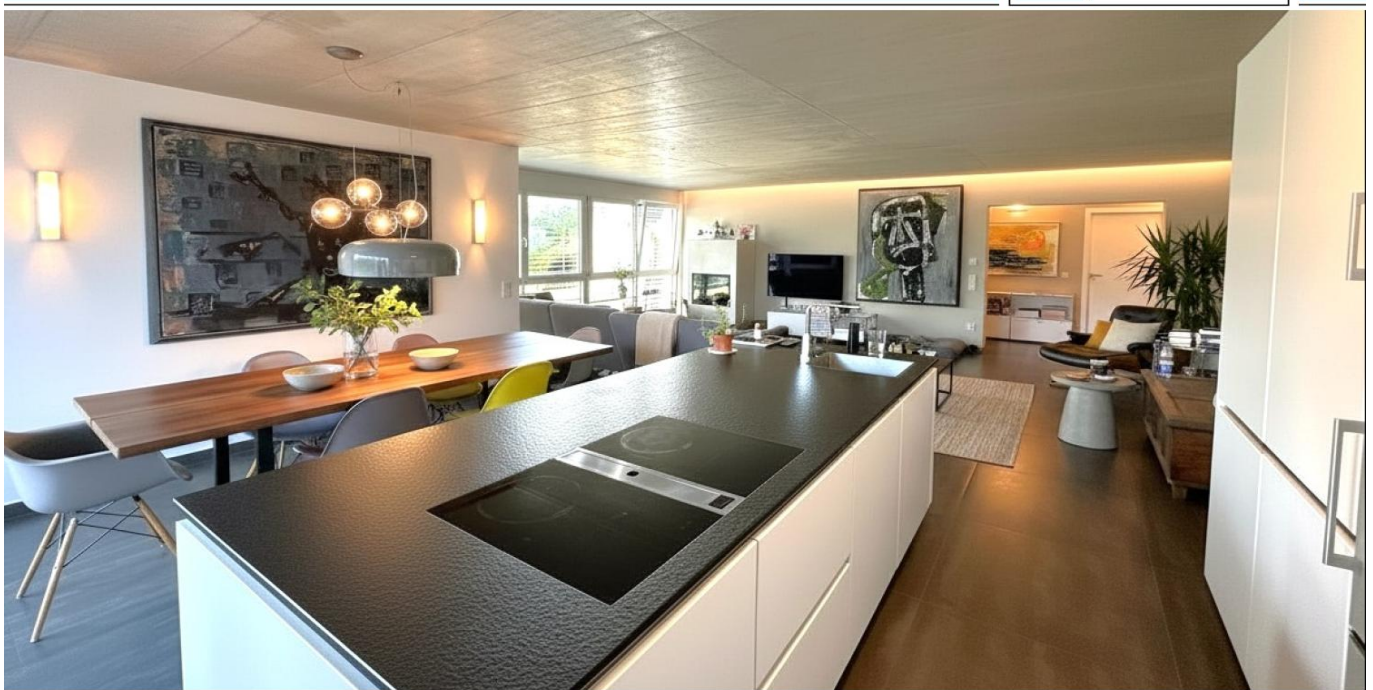


Pforzheim - Rodgebiet

# Exklusive barrierefreie 4,5-Zimmer- Gartenwohnung im begehrten Rodgebiet

VP azonosító: 26048017



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

**BÉRLETI DÍJ: 1.700 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 142 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5**

**VP azonosító: 26048017 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet**

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

VP azonosító: 26048017 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

## Áttekintés

VP azonosító	26048017	Bérelti díj	1.700 EUR
Hasznos lakótér	ca. 142 m <sup>2</sup>	További költségek	350 EUR
Az ingatlan elérhető	01.07.2026	Az ingatlan állapota	Újszeru
Szobák	4.5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	3	Hasznos terület	ca. 268 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha
Építés éve	2012		
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 60 EUR (Bérlés)		

VP azonosító: 26048017 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Pellet	Végso energiafogyasztás	75.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Vegyes tüzelésű (pellet)	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

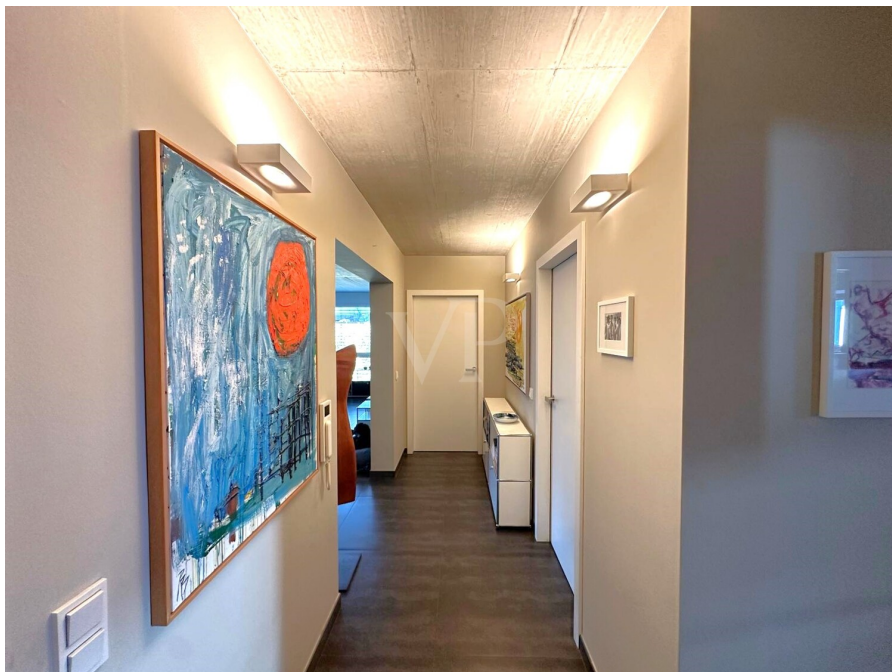
VP azonosító: 26048017 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

## Az ingatlan



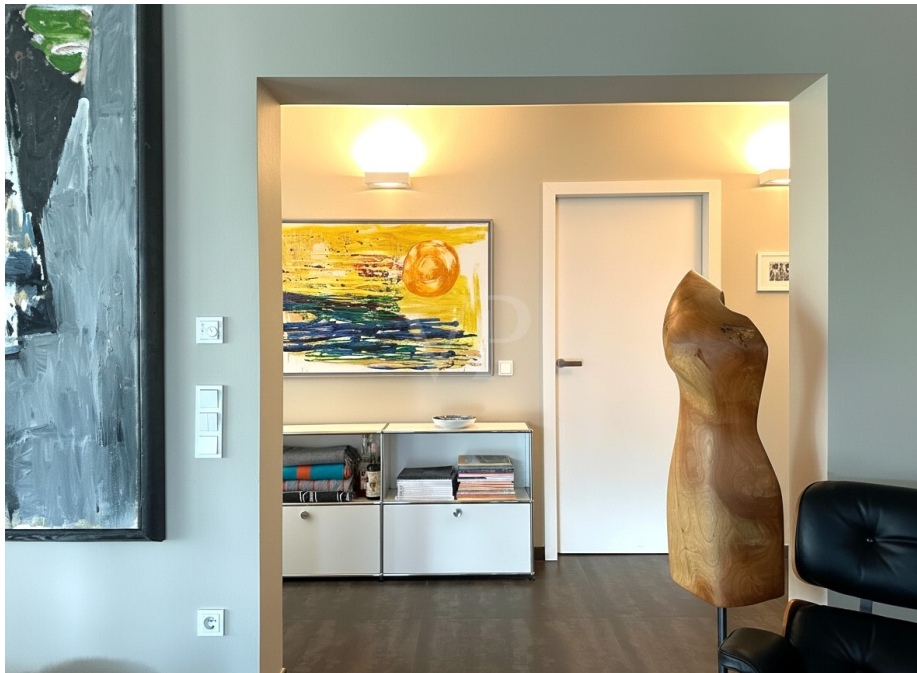
VP azonosító: 26048017 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

## Az ingatlan



VP azonosító: 26048017 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

## Az ingatlan



VP azonosító: 26048017 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

## Az ingatlan



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)



VP azonosító: 26048017 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

## Az ingatlan



VP azonosító: 26048017 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

## Az ingatlan

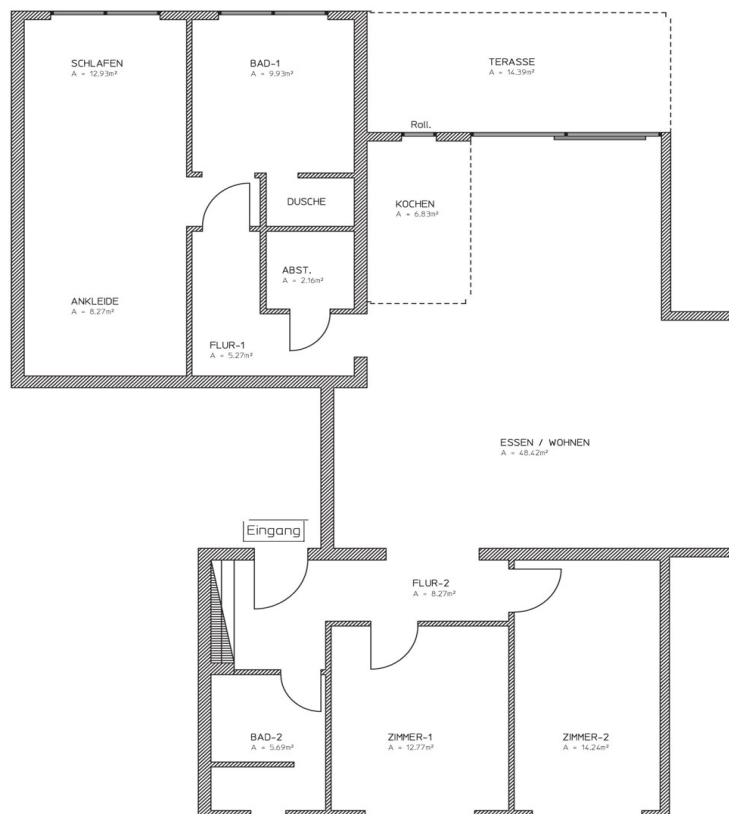


VP azonosító: 26048017 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet

## Alaprajzok

Wohnung EG / GARTEN

GARTEN 268m<sup>2</sup>



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

**VP azonosító: 26048017 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet**

## Az elso benyomás

Diese barrierefreie Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine gelungene Kombination aus gehobener Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept. Die Immobilie wurde im Jahr 2012 errichtet und präsentiert sich in einem neuwertigen und äußerst gepflegten Zustand. Sie befindet sich in einem Haus mit lediglich fünf Parteien, was ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe garantiert.

Der clevere Grundriss umfasst insgesamt 4,5 Zimmer, darunter drei separate Schlafzimmer sowie zwei vollwertige Badezimmer. Auch hervorzuheben ist der großzügige Masterbereich mit direkt angeschlossenem Ankleidezimmer, der ein komfortables und zugleich stilvolles Wohngefühl vermittelt. So sind abgetrennte Schlafbereiche für unterschiedliche Bedürfnisse möglich – ideal für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf.

Das großzügige, offene Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung und verbindet Wohnkomfort mit Funktionalität auf elegante Weise. Hochwertige Materialien sowie die in allen Räumen vorhandene Fußbodenheizung schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Ein Highlight der Ausstattung ist die hochwertige Einbauküche, deren Anordnung es ermöglicht, direkt von der Küche aus in den eigenen, eingefriedeten Gartenanteil mit einer Größe von etwa 268 m<sup>2</sup> zu gelangen. Dieses großzügige Gartenareal eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Freizeitgestaltung und Entspannung im Freien. Die stufenlose Erreichbarkeit unterstreicht die Barrierefreiheit der Wohnung und bietet ein komfortables Wohngefühl für jede Lebenslage.

Die beiden modern ausgestatteten Badezimmer bieten zusätzlichen Komfort und

maximale Flexibilität im Alltag. Eine separate Waschküche ermöglicht eine praktische Organisation der Hausarbeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein eigenes Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum.

Abgerundet wird das Angebot durch einen praktischen Stellplatz in der Tiefgarage.

Die Kombination aus moderner Bauweise, gehobener Ausstattungsqualität und barrierefreiem Zugang definiert das Komfortniveau dieser Wohnung auf zeitgemäßem Standard. Durch die geringe Anzahl der Wohneinheiten im Haus können Sie ein ruhiges, privates Umfeld genießen, ohne auf die Vorzüge städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen.

Die Wohnung eignet sich besonders für Menschen, die Wert auf ein ruhiges und großzügiges Wohnen, getrennte Rückzugsbereiche sowie zusätzlichen Raum für Gäste, Homeoffice oder Hobbys legen. Das integrierte Ankleidezimmer rundet das hochwertige Wohnkonzept stilvoll ab.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um alle Vorzüge dieser besonderen Erdgeschosswohnung persönlich kennenzulernen und sich von Ambiente und Ausstattung vor Ort zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**VP azonosító: 26048017 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet**

## Részletes felszereltség

- Barrierefreie Erdgeschosswohnung mit ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 2012, neuwertiger und gepflegter Zustand
- Ruhiges Mehrfamilienhaus mit nur 5 Parteien
- 4,5 Zimmer mit durchdachtem Grundriss
- 3 Schlafzimmer + separates Ankleidezimmer
- 2 moderne Badezimmer
- Offener Wohn- und Essbereich mit Kamin
- Hochwertige Einbauküche
- Eigener, eingefriedeter Gartenanteil mit ca. 268 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Stufenloser Zugang / barrierefreies Wohnen
- Separate Waschküche
- Eigenes Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum
- Großzügiger Tiefgaragenstellplatz für 2 Fahrzeuge
- Hochwertige Materialien und gehobene Ausstattung
- Ideal für Familien, Homeoffice oder Gästezimmer
- Ruhiges und privates Wohnumfeld
- Moderne Bauweise mit hohem Wohnkomfort
- ca. 350 EUR mtl. Nebenkostenvorrauszahlung inkl. Heizkosten

**VP azonosító: 26048017 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet**

## Minden a helyszínról

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: 26048017 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet**

## További információ / adatok

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. 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: 26048017 - 75173 Pforzheim - Rodgebiet**

## 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)