

Pforzheim

## Tempo per la famiglia!

*Codice oggetto: 25048016*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 339.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25048016 - 75173 Pforzheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25048016 - 75173 Pforzheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25048016
Superficie netta	ca. 97 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	339.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25048016 - 75173 Pforzheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	76.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	12.12.2028	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

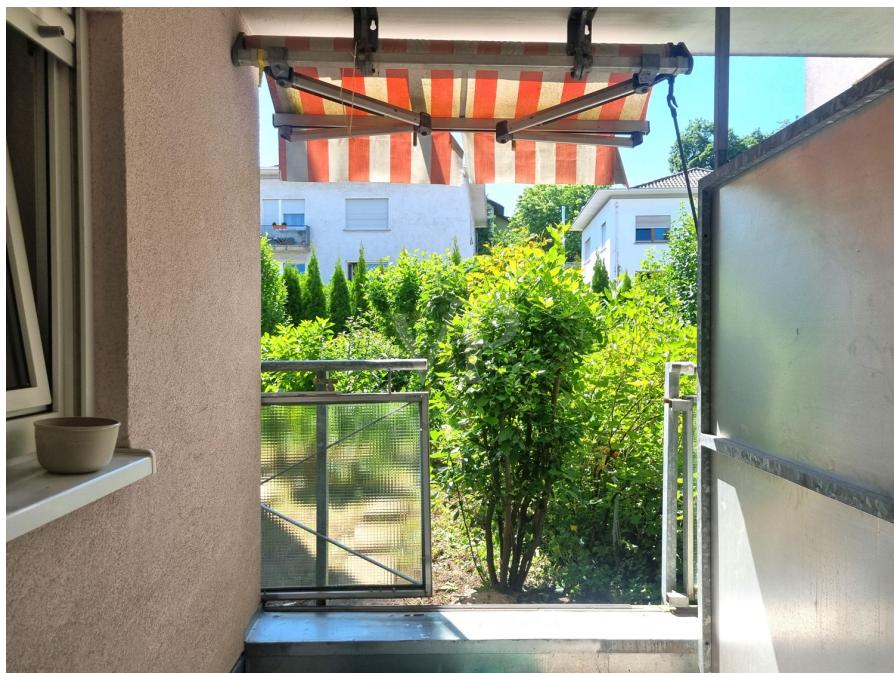
Codice oggetto: 25048016 - 75173 Pforzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048016 - 75173 Pforzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048016 - 75173 Pforzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048016 - 75173 Pforzheim

## La proprietà



**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)

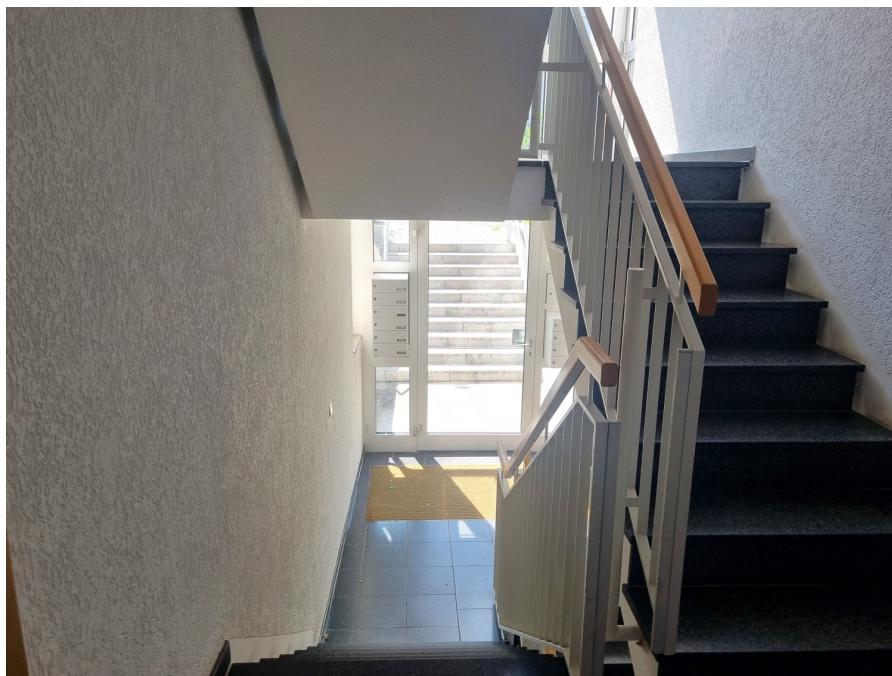
Codice oggetto: 25048016 - 75173 Pforzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048016 - 75173 Pforzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048016 - 75173 Pforzheim

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25048016 - 75173 Pforzheim

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25048016 - 75173 Pforzheim

## Una prima impressione

Questo appartamento al piano terra, ben tenuto, a Pforzheim offre una soluzione abitativa ideale per piccole famiglie o coppie, con una planimetria ben progettata e circa 97 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Costruito nel 1996 e ristrutturato l'ultima volta nel 2024 per garantire il massimo comfort, l'appartamento è in buone condizioni e riscaldato tramite teleriscaldamento, che fornisce un calore efficiente ed ecologico. L'accogliente corridoio offre un facile accesso a tutte le stanze, tra cui cucina, bagno e WC, nonché all'ampia zona giorno e pranzo. Questa zona giorno e pranzo di oltre 30 m<sup>2</sup> offre ampio spazio per intimi ritrovi con la famiglia e gli amici. Questa zona è il cuore dell'appartamento e si integra perfettamente con un balcone, una loggia e il resto della disposizione. I quattro locali comprendono tre camere da letto e una disposizione flessibile che offre anche la possibilità di un ufficio. Il bagno è progettato in modo funzionale e dotato di tutti i comfort essenziali. Un punto di forza dell'appartamento è l'incantevole loggia, che conduce direttamente a un piccolo giardino opzionale. Questo spazio esterno riparato crea un rifugio idilliaco, fondendo armoniosamente la vita con la natura. Un accogliente balcone, che offre una tranquilla vista sui dintorni, ne accresce ulteriormente il fascino. Il complesso residenziale è caratterizzato da una struttura ben curata e da un'atmosfera tranquilla. Con un numero limitato di unità abitative, sono garantiti un certo grado di privacy e un piacevole vicinato. La posizione a Pforzheim è ideale, offrendo un'elevata qualità della vita grazie agli ottimi collegamenti con le infrastrutture cittadine e al facile accesso a negozi, scuole e strutture ricreative. Per maggiore sicurezza e comodità, è possibile acquistare separatamente un posto auto sotterraneo, che offre accesso diretto all'appartamento e semplifica ulteriormente la vita quotidiana. Una cantina ben tenuta e spaziosa completa l'offerta. Questo appartamento offre un equilibrato mix di praticità e posizione attraente, rendendolo perfetto per famiglie, coppie o anziani che cercano una soluzione abitativa di alta qualità ma funzionale. Si consiglia vivamente di visionarlo per sperimentare in prima persona il potenziale e il fascino di questa proprietà e apprezzarne il valore.

Codice oggetto: 25048016 - 75173 Pforzheim

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25048016 - 75173 Pforzheim

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.12.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 76.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**Codice oggetto: 25048016 - 75173 Pforzheim**

## **Partner di contatto**

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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