

Pforzheim

# Vivere in città!

**Codice oggetto: 25048025**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 235.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 72,52 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 25048025 - 75179 Pforzheim**

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

**Codice oggetto: 25048025 - 75179 Pforzheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25048025	Prezzo d'acquisto	235.000 EUR
Superficie netta	ca. 72,52 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone
Bagni	1		
Anno di costruzione	1992		

Codice oggetto: 25048025 - 75179 Pforzheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.07.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

**Codice oggetto: 25048025 - 75179 Pforzheim**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25048025 - 75179 Pforzheim**

## La proprietà



Codice oggetto: 25048025 - 75179 Pforzheim

## La proprietà



**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: 25048025 - 75179 Pforzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048025 - 75179 Pforzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048025 - 75179 Pforzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048025 - 75179 Pforzheim

## La proprietà



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)

**Codice oggetto: 25048025 - 75179 Pforzheim**

## Una prima impressione

Benvenuti in un'opportunità speciale in una posizione ben collegata: questo appartamento di tre locali ben progettato al primo piano di un edificio plurifamiliare costruito nel 1992 offre circa 73 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con diverse possibilità di personalizzazione. L'appartamento si trova in un complesso residenziale ben curato, dove un quartiere piacevole e comodi servizi comuni sono una garanzia. La disposizione colpisce per la sua planimetria ben studiata e le diverse possibilità di utilizzo. Entrando, troverete un corridoio con ampio spazio per un guardaroba. Da qui si accede alla spaziosa cucina e alla zona giorno, che, grazie al suo design aperto e alle ampie finestre, offre un'atmosfera luminosa e invitante. Adiacente alla cucina si trova una piccola ma accogliente veranda che, insieme al balcone, crea un collegamento fluido tra interno ed esterno, ideale per rilassarsi in qualsiasi stagione. L'appartamento dispone di due camere da letto, che possono essere utilizzate singolarmente come camere da letto, uffici o camere per gli ospiti. Un punto di forza particolare è il bagno completo, dotato di doccia, vasca e WC, che soddisfa così diverse esigenze. Un ulteriore bagno per gli ospiti arricchisce l'appartamento e garantisce la comodità quotidiana. Una lavanderia e un deposito biciclette in comune sono disponibili per l'uso condominiale, entrambi essenziali per il comfort quotidiano e l'organizzazione della casa. Inoltre, è inclusa una cantina privata, che offre ampio spazio per gli effetti personali. Un posto auto duplex privato è già incluso nel prezzo di acquisto. L'appartamento è attualmente libero e pronto per essere abitato immediatamente oppure può essere ristrutturato e arredato a proprio piacimento. È particolarmente adatto per acquirenti che apprezzano i vantaggi di un complesso residenziale consolidato e in posizione centrale, ma desiderano anche realizzare le proprie idee in termini di arredamento e interior design. Con un po' di abilità fai da te e idee creative, si aprono numerose possibilità per creare un'atmosfera abitativa personalizzata. Le spese condominiali mensili sono di circa 439 €, di cui circa 339 € sono a carico dei proprietari.

L'ambiente ben curato e i pratici servizi comuni contribuiscono a creare un ambiente abitativo piacevole. Negozi, scuole e collegamenti con i mezzi pubblici sono a pochi minuti di distanza. Approfittate di questa rara opportunità per progettare un appartamento spazioso in una posizione attraente secondo i vostri desideri. Fissate un appuntamento per una visita e scoprite di persona le possibilità e il potenziale di questo appartamento. Non vediamo l'ora di sentirvi!

**Codice oggetto: 25048025 - 75179 Pforzheim**

## Tutto sulla posizione

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 in der Fußgängerzone, lassen keine Wünsche offen. Zudem finden Sie viele Straßencafés, Restaurants und namenhafte Lokale in Pforzheim.

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.

In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bushaltestelle, S-Bahn-Verbindungen und Anschlüsse an die A8.

Erleben Sie urbanes Leben neu!

**Codice oggetto: 25048025 - 75179 Pforzheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.7.2028.

Endenergiebedarf beträgt 105.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Codice oggetto: 25048025 - 75179 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)