

Pforzheim

Attico con vista panoramica e veranda - Rodgebiet

Codice oggetto: 25048028



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 109,92 m² • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25048028 - 75173 Pforzheim

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

Codice oggetto: 25048028 - 75173 Pforzheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25048028
Superficie netta	ca. 109,92 m ²
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25048028 - 75173 Pforzheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	100.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	10.09.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 25048028 - 75173 Pforzheim

La proprietà



Codice oggetto: 25048028 - 75173 Pforzheim

La proprietà



Codice oggetto: 25048028 - 75173 Pforzheim

La proprietà



Codice oggetto: 25048028 - 75173 Pforzheim

La proprietà



Codice oggetto: 25048028 - 75173 Pforzheim

La proprietà



Codice oggetto: 25048028 - 75173 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



Codice oggetto: 25048028 - 75173 Pforzheim

La proprietà



Codice oggetto: 25048028 - 75173 Pforzheim

La proprietà



Codice oggetto: 25048028 - 75173 Pforzheim

Una prima impressione

Questo esclusivo attico si trova all'ultimo piano di un condominio ben tenuto risalente al 1978 e vanta interni di alta qualità, completamente ristrutturati, e una disposizione degli spazi studiata con cura. La superficie abitabile di circa 109,92 m² si estende su 3,5 locali e offre condizioni abitative ideali per coppie, piccole famiglie o persone esigenti che apprezzano il comfort e gli spazi ampi. La zona giorno e pranzo open space costituisce il cuore dell'appartamento. Le ampie finestre garantiscono una piacevole luce naturale, mentre l'intramontabile parquet in ciliegio in tutti i soggiorni e le camere da letto crea un'atmosfera accogliente. L'ampia veranda, aggiunta nel 1988, amplia la superficie abitabile e consente la vista sull'esterno anche nelle giornate più fresche, comodamente controllabile dalle tapparelle elettriche installate nel 2020, garantendo un clima interno confortevole in ogni momento. La moderna cucina si integra armoniosamente nel design generale e, oltre ai mobili a muro di alta qualità, offre ampi spazi di lavoro e di contenimento. Qui, potrete godervi una piacevole esperienza culinaria in un ambiente contemporaneo. L'appartamento dispone di due ampie camere da letto, che offrono ampio spazio per idee di arredamento personalizzate. Una camera da letto include una cabina armadio. Il bagno, completamente ristrutturato nel 2015 per 35.000 euro, offre un elevato livello di comfort e finiture di pregio, tra cui un WC con doccia completamente automatico. L'attico è all'avanguardia in termini di tecnologia ed efficienza energetica: un impianto di riscaldamento centralizzato garantisce un calore confortevole e le tapparelle elettriche su tutte le finestre consentono una regolazione flessibile della luce e della privacy. Anche l'involucro edilizio è stato modernizzato: la facciata è stata rinnovata nel 2020 e il tetto è stato completamente ristrutturato e isolato nel 2018. Un garage singolo offre un parcheggio sicuro e asciutto per il vostro veicolo, e un ampio ripostiglio nel seminterrato è incluso. La posizione dell'immobile coniuga un quartiere consolidato con un'infrastruttura eccellente. Negozi, servizi, medici e trasporti pubblici sono tutti facilmente raggiungibili. I collegamenti con il centro città e le destinazioni regionali offrono un elevato grado di flessibilità nella vita quotidiana. Questo attico si presenta in condizioni di lusso, pronto per essere abitato. Comfort moderni, ampie finestre, superfici meticolosamente ristrutturate e la struttura originale dell'edificio vi offrono una casa confortevole e contemporanea. Scoprite le numerose possibilità che offre questa proprietà e sperimentate in prima persona i vantaggi di questa eccezionale opportunità durante una visita di persona. Contattateci per ulteriori informazioni o per fissare un appuntamento per una visita personalizzata. Il costo mensile del servizio, secondo il bilancio 2025, è di 503,56 € (di cui circa 434 € recuperabili), più 116,44 € per le spese di manutenzione. Le richieste possono essere elaborate solo tramite il modulo di contatto compilato in ogni sua parte (nome, indirizzo, numero di telefono ed e-mail). La

planimetria e altre foto sono incluse nei dettagli dell'immobile.

Codice oggetto: 25048028 - 75173 Pforzheim

Dettagli dei servizi

Einzelgarage

neue elektr. Beschattung Wintergarten von 2020 ca. 12.000 Euro

elektr. Rollläden

Wintergarten von 1988

Küche 2013 für 15.000 Euro

Badsanierung 2015 für 35.000 Euro

Kirschparkett in allen Wohn- und Schlafzimmern 2007 ca. 20.000 Euro

Fassade ca 2020

Dacherneuerung ca 2018

Terrasse inkl. Abdichtung ca 2018

Codice oggetto: 25048028 - 75173 Pforzheim

Tutto sulla posizione

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. 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: 25048028 - 75173 Pforzheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 100.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25048028 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com