

Pforzheim

## Spazioso rifugio per studenti con balcone e monolocale sul tetto in una posizione ricercata

Codice oggetto: 25048034



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

PREZZO D'ACQUISTO: 125.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 33 m<sup>2</sup> • VANI: 1

Codice oggetto: 25048034 - 75175 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: 25048034 - 75175 Pforzheim

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25048034                 |
| Superficie netta    | ca. 33 m <sup>2</sup>    |
| Piano               | 3                        |
| Vani                | 1                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1997                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 125.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                                               |

Codice oggetto: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 122.00 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 10.09.2028    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1997                                |

Codice oggetto: 25048034 - 75175 Pforzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048034 - 75175 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.

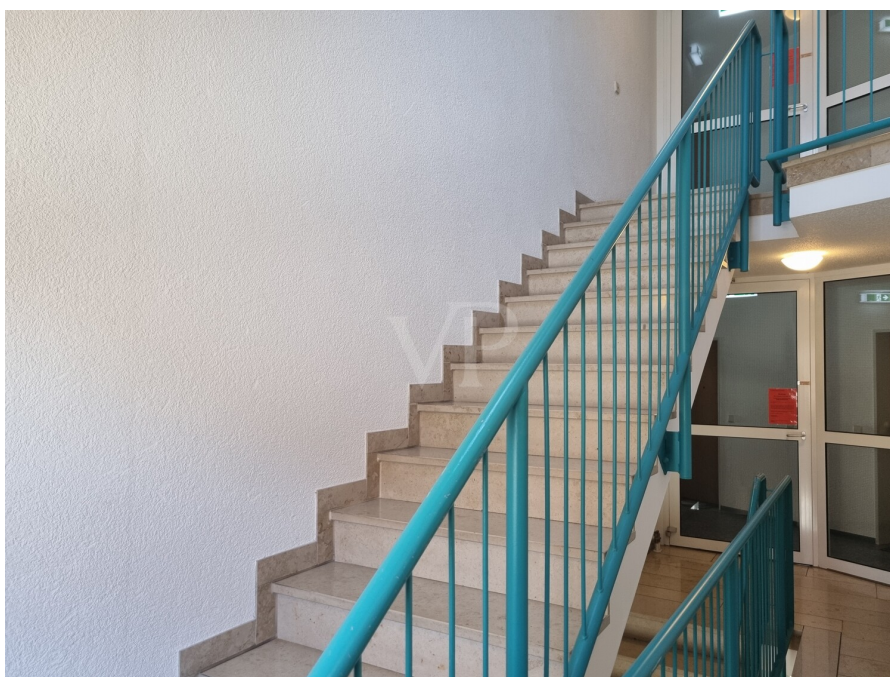
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie individuell zu beraten.

Selbstständiger Shop Pforzheim | Dillsteiner Straße 21 | 75173 Pforzheim  
T.: 07231 - 28 120 0 | [pforzheim@von-poll.com](mailto:pforzheim@von-poll.com)

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

Codice oggetto: 25048034 - 75175 Pforzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048034 - 75175 Pforzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048034 - 75175 Pforzheim

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Una prima impressione

Questo attico ben tenuto, con circa 33 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offre un'eccellente opportunità per gli investitori che cercano un immobile in posizione centrale e ben collegato in una zona ricercata. L'appartamento si trova al terzo piano di un edificio plurifamiliare completato nel 1997. L'edificio è in ottime condizioni, sia nelle parti comuni che nell'intero complesso, ben curato. Un amministratore condominiale affidabile garantisce il regolare funzionamento. L'immobile è affittato a uno studente dal 2023, offrendo un'interessante fonte di reddito per gli investitori. Il canone di locazione mensile è di € 410,00, più un posto auto sotterraneo di € 30,00. Le spese condominiali mensili sono di circa € 172,00, di cui circa € 24,00 non recuperabili. L'ampio monolocale vanta una disposizione ben strutturata. L'ampia zona giorno e notte consente diverse opzioni di arredamento. Una cucina completamente attrezzata è inclusa nel prezzo e offre un comfort funzionale per le esigenze quotidiane. L'ampio balcone è un punto di forza; L'orientamento e la disposizione degli spazi estendono lo spazio abitativo all'esterno e offrono un piacevole rifugio con vista panoramica, anche in un quartiere tranquillo. Oltre alla stanza principale, è disponibile un'altra caratteristica interessante: la soffitta ristrutturata, che fa parte della proprietà privata dell'appartamento. Questa zona non è inclusa nella superficie abitabile indicata e offre ulteriori possibilità, ad esempio come ripostiglio o sala hobby, ideale per lavorare, studiare o riporre oggetti. Un ulteriore vantaggio è l'ampio parcheggio sotterraneo (NON duplex), incluso nel prezzo di acquisto. Il condominio è dotato di riscaldamento centralizzato a gas. Gli impianti e gli accessori soddisfano gli standard moderni e offrono una vita confortevole. La posizione di questo appartamento combina la tranquillità con la vicinanza al centro città: è centrale e ben collegato alla rete di trasporto pubblico. Negozi, servizi, attività per il tempo libero e istituti scolastici sono raggiungibili in pochi minuti. La tranquilla zona residenziale e il quartiere accogliente contribuiscono a creare un'atmosfera piacevole. Nel complesso, questo immobile si presenta come un appartamento ben tenuto e preservato in modo sostenibile, con una disposizione chiara, possibilità di utilizzo versatili e una posizione attraente. Constatatelo di persona durante una visita in loco e scoprite il potenziale di questa offerta immobiliare!

Codice oggetto: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Dettagli dei servizi

- begehrte und gut angebundene Lage
- vermietet seit 2023 an einen Studenten
- Kaltmiete 410,00 EUR zzgl. 30,00 EUR Stellplatz
- Hausgeld ca. 172,00 EUR, nicht umlagefähig ca. 24,00 EUR
- geräumige und große Einzimmerwohnung mit Einbauküche großer Balkon
- ausgebauter Dachboden (Sondereigentum)
- großer Tiefgaragenstellplatz inkl.
- ruhige Nachbarschaft

Codice oggetto: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Tutto sulla posizione

Der Wirtschaftsstandort Pforzheim mit ca. 135.000 Einwohnern zeichnet sich durch eine einzigartige Kombination aus Gold-, Hightech- und Designkompetenzen aus. Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zur Hochschule für Wirtschaft, Technik und Design, was sie besonders für Studierende und akademische Fachkräfte interessant macht. Neben der Hochschule befinden sich auch mehrere Berufsschulen in der Umgebung, die eine exzellente Ausbildung in technischen und wirtschaftlichen Bereichen bieten. Diese Nähe zur Bildungseinrichtung und zu weiterführenden Schulen macht die Lage besonders attraktiv für junge Menschen und Fachkräfte.

Die Innenstadt von Pforzheim, nur einen kurzen Fußweg entfernt, bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten in der Fußgängerzone, mit zahlreichen Warenhäusern, Fachgeschäften und exklusiven Marken. Auch die gastronomische Vielfalt kommt nicht zu kurz: Zahlreiche Straßencafés, Restaurants und namhafte Lokale laden zum Verweilen und Genießen ein. In den verschiedenen Museen und Einrichtungen der Stadt, wie dem Schmuckmuseum Pforzheim im Reuchlinhaus, erleben Sie die Geschichte der Stadt als Zentrum der Schmuck- und Uhrenindustrie hautnah.

Die exzellente Anbindung an die Städte Karlsruhe und Stuttgart sowie zu internationalen Bahnstrecken macht Pforzheim zu einem strategisch günstigen Standort. Die Nähe zur A8 mit mehreren Anschlussstellen und der Flughafen Stuttgart, der nur etwa 40 Minuten entfernt ist, sorgen für eine sehr gute Erreichbarkeit auch überregional. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Bushaltestellen und S-Bahn-Verbindungen, befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und bequeme Anbindung an die gesamte Region.

Codice oggetto: 25048034 - 75175 Pforzheim

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
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: 25048034 - 75175 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)