

Pforzheim

## Exklusive, großzügige Villa in ruhiger Lage mit traumhaftem Blick über Pforzheim

*Codice oggetto: 25048037*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'AFFITTO: 2.250 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25048037 - 75179 Pforzheim

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

Codice oggetto: 25048037 - 75179 Pforzheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25048037
Superficie netta	ca. 190 m <sup>2</sup>
Vani	7.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1936
Garage/Posto auto	1 x Garage, 50 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	2.250 EUR
Costi aggiuntivi	180 EUR
Casa	Villa
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

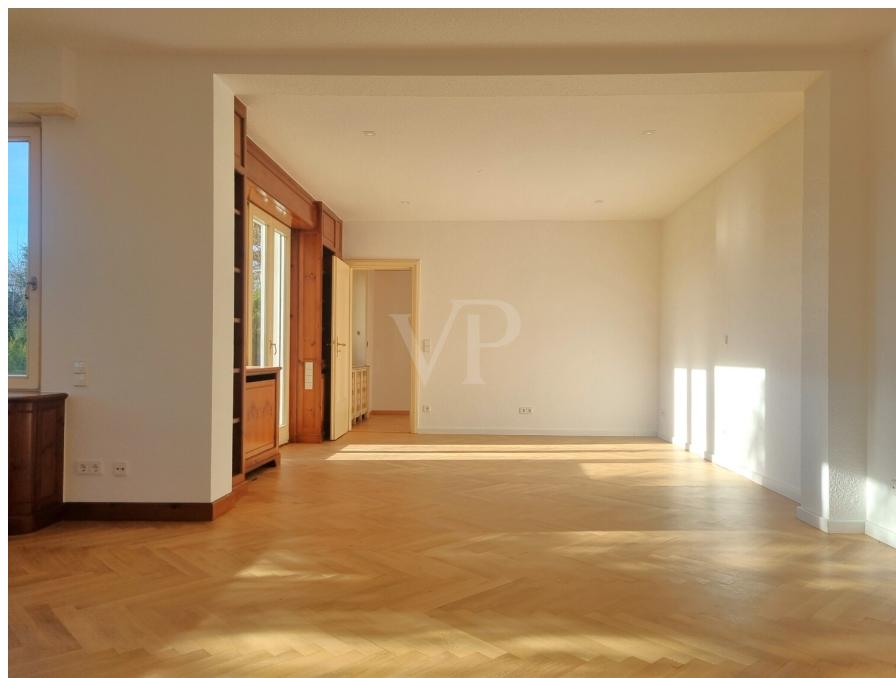
Codice oggetto: 25048037 - 75179 Pforzheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25048037 - 75179 Pforzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048037 - 75179 Pforzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048037 - 75179 Pforzheim

## La proprietà



**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Ihre Immobilienspezialisten**  
in Pforzheim und Umgebung.

Für Sie in den besten Lagen.

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)

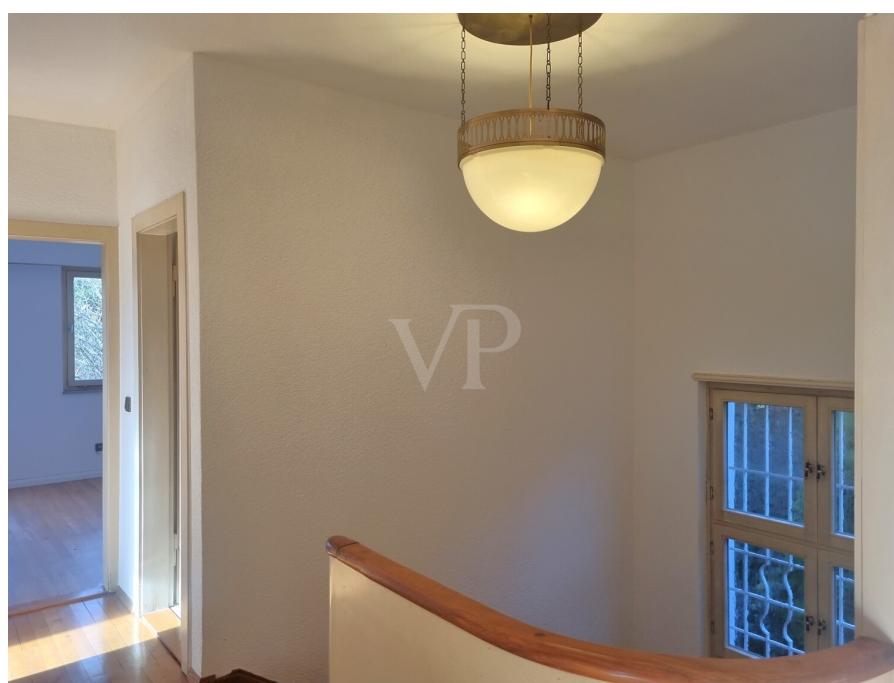
Codice oggetto: 25048037 - 75179 Pforzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048037 - 75179 Pforzheim

## La proprietà



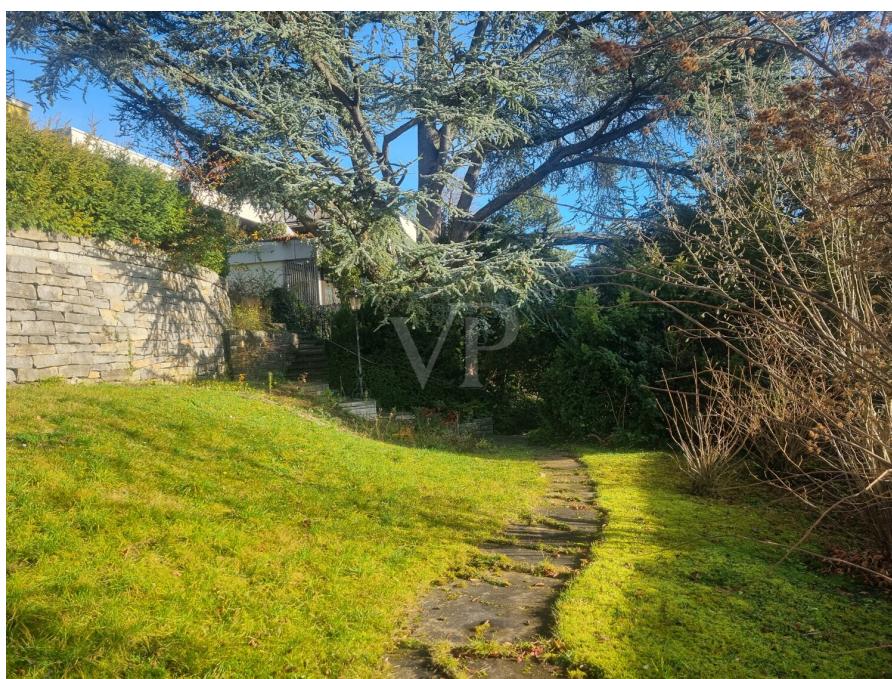
Codice oggetto: 25048037 - 75179 Pforzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048037 - 75179 Pforzheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25048037 - 75179 Pforzheim

## Una prima impressione

Diese gepflegte Villa aus dem Baujahr 1936 präsentiert sich in zeitgemäßem, gepflegten Zustand und vereint repräsentatives Wohnen mit idealen Voraussetzungen für Arbeiten von zu Hause aus. Die freistehende Immobilie besticht durch ihre großzügige Raumgestaltung, ihre Lage sowie ihre vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Mit rund 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt das Haus über insgesamt 7,5 flexibel nutzbare Zimmer. Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, dessen große Fenster viel Tageslicht hereinlassen und einen harmonischen Übergang zur hausumrahmenden Terrasse sowie zum pflegeleichten Garten schaffen. Der Garten ist uneinsichtig und eignet sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien oder geselliges Beisammensein – im Sommer ist die Küche mit direktem Zugang zu Garten und Terrasse besonders praktisch.

Die Immobilie verfügt über zwei Badezimmer sowie ein Gäste-WC, wodurch ein hoher Wohnkomfort für Bewohner und Gäste gewährleistet ist. Die hellen, großzügigen Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre und bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte: Ob Wohnen, Arbeiten, Hobbys oder Rückzugsorte – hier lassen sich verschiedene Bedürfnisse individuell kombinieren. Der vollunterkellerte Bereich bietet zusätzlich einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum sowie ausreichend Stauraum für die verschiedensten Anforderungen des Alltags.

Die Villa ist mit einer modernen Gaszentralheizung ausgestattet, die im Rahmen der letzten Modernisierung 2023 neu eingebaut wurde. Dies sorgt für eine effiziente und zeitgemäße Beheizung des gesamten Hauses.

Ein weiteres Highlight sind die zwei Balkone, die dem Haus eine zusätzliche Wohlfühlqualität verleihen. Von hier aus genießen Sie eine weitläufige Sicht über die Stadt Pforzheim.

Die Anmietung kann wahlweise mit oder ohne Einbauküche erfolgen (nach Absprache). Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, auch Ihre bereits vorhandene Küche mitzubringen.

Die gepflegte Villa liegt in einer attraktiven Wohngegend, die sich durch ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur auszeichnet. Ruhiges Wohnen und Arbeiten werden hier auf harmonische Weise miteinander verbunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in

unmittelbarer Nähe.

Zeitlose Architektur trifft auf modernen Wohnkomfort und schafft ein Zuhause mit Raum für vielfältige Lebensentwürfe. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Anfragen bitte über das Kontaktformular mit vollständigen Angaben. Bitte lassen Sie uns folgende Unterlagen vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins zukommen:

- 3 letzte Einkommensnachweise
- Schufaauskunft
- Selbstauskunft

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Bitte beachten Sie: ein Grundriss zum Dachgeschoss liegt aktuell nicht vor.

Codice oggetto: 25048037 - 75179 Pforzheim

## Dettagli dei servizi

- Große Villa mit ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- begehrte Lage und optimale Anbindung
- Hausumrahmende Terrasse
- Großer Wohn- und Essbereich
- 2 Balkone
- 2 Bäder und 1 Gäste-WC
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- wahlweise mit oder ohne Einbauküche
- Küche mit Zugang zur Terrasse
- zzgl. Garagenanmietung
- EG, OG und DG und vollunterkellert

Codice oggetto: 25048037 - 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.

Die Lage überzeugt durch ihre ruhige sowie hervorragende Anbindung: Bushaltestelle und A8 befinden sich ganz in der Nähe. Auch die Wilferdinger Höhe mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und dem Krankenhaus Siloah ist schnell erreicht. Die Stadtmitte liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Erleben Sie urbanes Leben neu!



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25048037 - 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)