

Ispringen

## Wohnen wie im Haus

*Codice oggetto: 26048001*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PREZZO D'AFFITTO: 1.800 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

Codice oggetto: 26048001 - 75228 Ispringen

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

Codice oggetto: 26048001 - 75228 Ispringen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26048001
Superficie netta	ca. 212 m²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage, 50 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.800 EUR
Costi aggiuntivi	150 EUR
Appartamento	Maisonette
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26048001 - 75228 Ispringen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	113.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	20.06.2030	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

Codice oggetto: 26048001 - 75228 Ispringen

## La proprietà





Codice oggetto: 26048001 - 75228 Ispringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26048001 - 75228 Ispringen

## La proprietà





Codice oggetto: 26048001 - 75228 Ispringen

## La proprietà





Codice oggetto: 26048001 - 75228 Ispringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26048001 - 75228 Ispringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26048001 - 75228 Ispringen

## La proprietà





Codice oggetto: 26048001 - 75228 Ispringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26048001 - 75228 Ispringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26048001 - 75228 Ispringen

## La proprietà





Codice oggetto: 26048001 - 75228 Ispringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26048001 - 75228 Ispringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26048001 - 75228 Ispringen

## 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: 26048001 - 75228 Ispringen

## Una prima impressione

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit: Die hier angebotene Wohnung erfüllt hohe Ansprüche an Raum, Komfort und Qualität und verbindet die Vorteile großzügigen Wohnens mit dem Gefühl eines eigenen Hauses. Mit einer Wohnfläche von etwa 212 m<sup>2</sup>, verteilt über mehrere Etagen, schafft diese Immobilie ein großzügiges Ambiente für Familien und anspruchsvolle Mieter, die Wert auf stilvolles und modernes Wohnen legen.

Die Wohnung befindet sich in einem 1983 erbauten Gebäude, das fortlaufend saniert wurde. Die umfangreichen Modernisierungen spiegeln sich sowohl im technischen Standard als auch in der hochwertigen Ausstattung wider. Zwei neuwertig sanierte Tageslichtbäder sorgen für zeitgemäßen Komfort und lassen keine Wünsche offen. Die verwendeten Materialien und Armaturen erfüllen zeitgemäße Ansprüche an Funktionalität und Design. Die moderne Küche ist bis auf einen Kühlschrank hochwertig ausgestattet und bietet ausreichend Platz.

Der durchdachte Grundriss umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der helle, großzügige Wohnbereich öffnet sich über den Essbereich zu einem lichtdurchfluteten Wintergarten mit integriertem Grillkamin – ideal für gemeinsame Stunden und gesellige Abende, unabhängig von der Jahreszeit. Ein zusätzlicher Warmluftofen zur Gasetagenheizung sorgt für angenehme Wärme. In den meisten Räumen ist eine Fußbodenheizung verlegt.

Die offene Raumgestaltung schafft fließende Übergänge zwischen den einzelnen Bereichen und lässt viel Tageslicht herein. Hochwertige Bodenbeläge, große Fensterfronten und der direkte Zugang zum eigenen Garten runden das stimmige Wohnkonzept ab.

Der private Gartenbereich ist direkt von der Wohnung aus zugänglich und bietet reichlich Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Zusätzlich stehen eine Garage sowie ein weiterer Stellplatz zur Verfügung, was für sichere und bequeme Parkmöglichkeiten sorgt.

Die Nebenkosten in Höhe von 150 Euro beinhalten Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Wartung Heizung, Wohngebäudeversicherung, Schornsteinfeger und Grundsteuer. Der Mieter trägt selbst die weiteren Nebenkosten für Gas (Heizung), Strom und Müll.

Die Lage der Immobilie überzeugt mit einer angenehmen Nachbarschaft in einem ruhigen und familienfreundlichen Umfeld. Zusammenfassend bietet diese Immobilie auf mehreren Etagen ein Wohngefühl wie im eigenen Haus mit zahlreichen Extras und viel Fläche für individuelle Lebensstile. Gerne stellen wir Ihnen diese Wohnung im Rahmen einer Besichtigung ausführlich vor. Überzeugen Sie sich vor Ort von den besonderen Qualitäten dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Termin zur persönlichen Besichtigung.

Anfragen bitte über das Kontaktformular mit vollständigen Angaben. Die Grundrisse erhalten Sie mit dem Exposé. Bitte lassen Sie uns folgende Unterlagen vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins zukommen zu lassen:

- 3 letzte Einkommensnachweise
- Schufaauskunft
- Selbstauskunft

Codice oggetto: 26048001 - 75228 Ispringen

## Tutto sulla posizione

Die geografische Lage der Gemeinde Ispringen vereint die Vorteile aus Stadt und Land. Es besitzt eine Stadtbahn, eine gute Infrastruktur, aber auch die freie Natur in unmittelbarer Wohnnähe. Aus diesem Grund ist Ispringen, ca. 3 km nördlich von Pforzheim gelegen, ein besonders schöner Ort zum Wohnen.

Ispringen verfügt über eine Stadtbahnhaltestelle der Linie S5 an der Strecke Pforzheim – Karlsruhe (Park & Ride möglich) und eine Buslinie 731 Richtung Pforzheim, Eisingen und Königsbach-Stein. Die A 8 erreichen Sie schnell an der Anschlussstelle Pforzheim-West oder Pforzheim Nord.

In der Kulturgemeinde befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Restaurants und Freizeitaktivitäten, darunter ein vielfältiges Sportvereinsleben und ein Hallenbad. Des Weiteren verfügt es über eine Grundschule und ein Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum. Weiterführende Schulen sind mittels öffentlicher Verkehrsmittel gut erreichbar. Für die vorschulische Betreuung gibt es in Ispringen verschiedene Kindertagesstätten mit Ganztagsbetreuungen.



Codice oggetto: 26048001 - 75228 Ispringen

## Ulteriori informazioni

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: 26048001 - 75228 Ispringen

## 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)