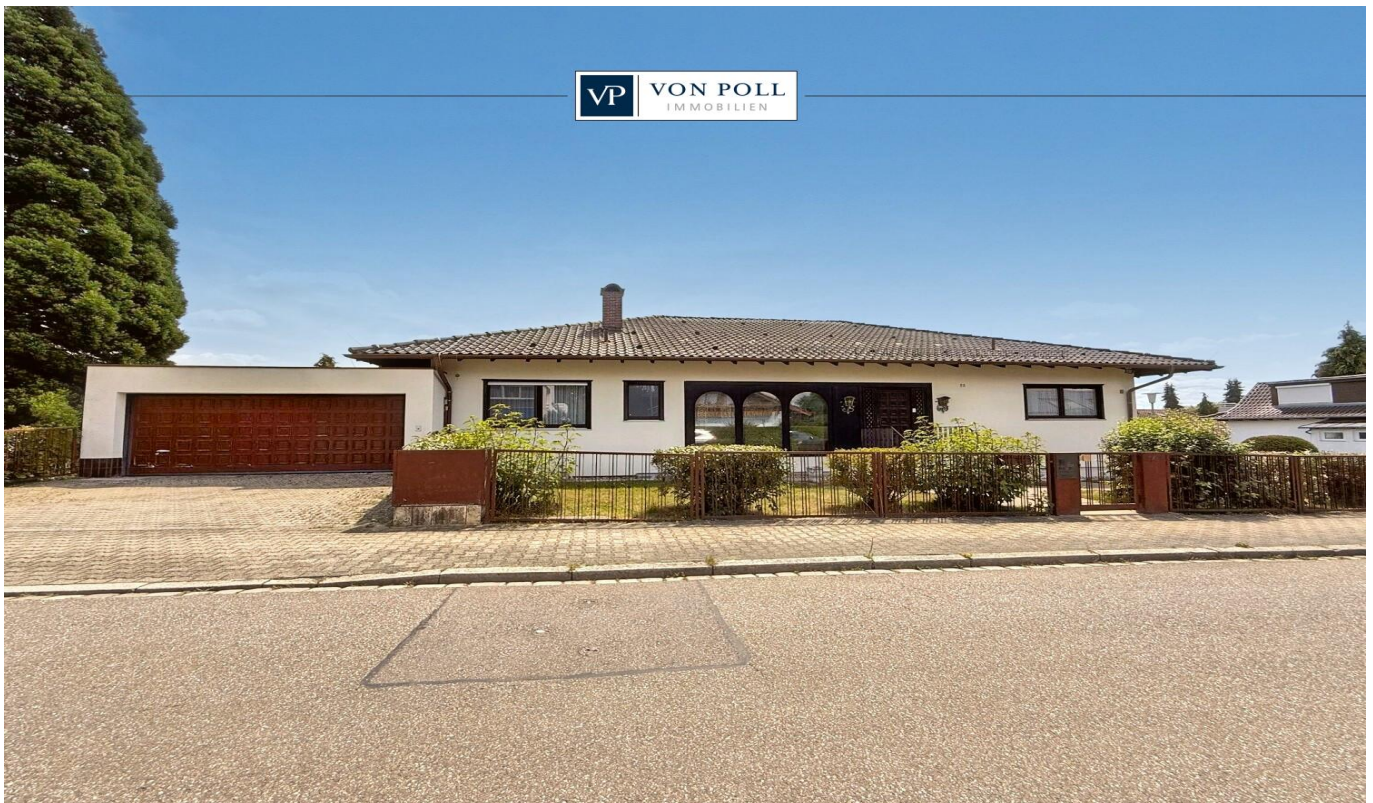


**Pforzheim**

# Großzügige Villa mit Süd-Balkon und zauberhaftem Garten

**Número da propriedade: 25048019**



**PREÇO DE COMPRA: 990.000 EUR • ÁREA: ca. 345,06 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 978 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25048019 - 75177 Pforzheim**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25048019 - 75177 Pforzheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25048019	Preço de compra	990.000 EUR
Área	ca. 345,06 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zuzügl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	9	Modernização / Reciclagem	2019
Casas de banho	3	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1969	Área útil	ca. 105 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem	Móveis	WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25048019 - 75177 Pforzheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	215.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	09.09.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1969

Número da propriedade: 25048019 - 75177 Pforzheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25048019 - 75177 Pforzheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25048019 - 75177 Pforzheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25048019 - 75177 Pforzheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25048019 - 75177 Pforzheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25048019 - 75177 Pforzheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25048019 - 75177 Pforzheim

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VP 07231 - 28 120 0 VP

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

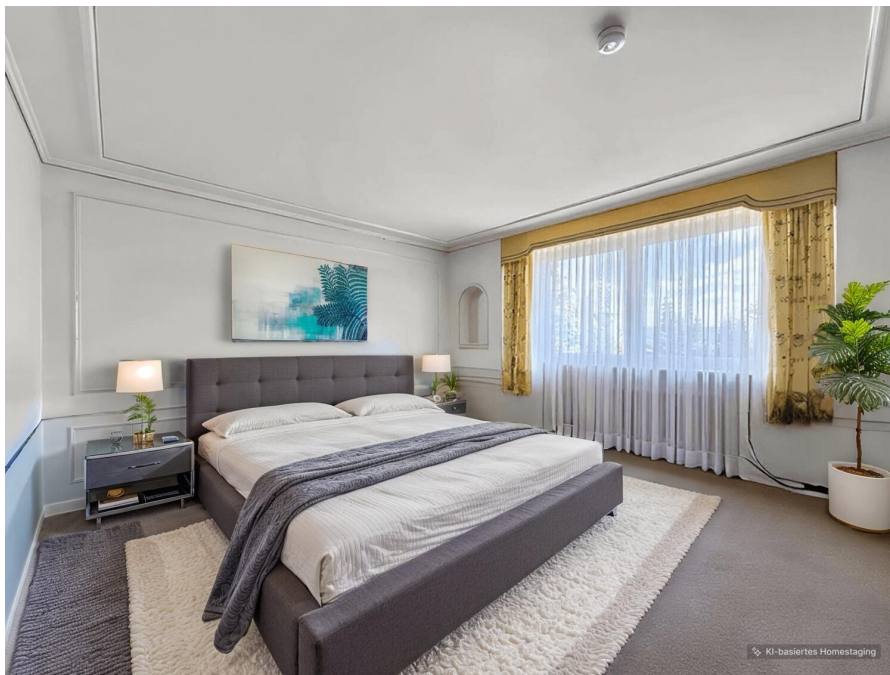
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.  
**07231 - 28 120 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Número da propriedade: 25048019 - 75177 Pforzheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25048019 - 75177 Pforzheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25048019 - 75177 Pforzheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25048019 - 75177 Pforzheim

## O imóvel



**Número da propriedade: 25048019 - 75177 Pforzheim**

## Uma primeira impressão

Diese freistehende Unternehmervilla in hochwertiger Ausstattungsqualität bietet mit einer Wohnfläche von ca. 345 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 978 m<sup>2</sup> viel Raum für vielseitige Wohnkonzepte und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das 1969 errichtete Haus wurde in den letzten Jahren fortlaufend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Schon beim Betreten des repräsentativen Eingangsbereichs wird der besondere Charakter dieser Immobilie durch die Raumaufteilung und die zahlreichen Stilelemente, wie echten Stuck und die hochwertigen Einbauten, prägnant unterstrichen. Die Villa verfügt über insgesamt 9 Zimmer die über 2 Etagen verteilt sind. Sie eignet sich ideal für die große Familie und Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Drei Badezimmer, die in den 1980er Jahren renoviert wurden bieten Komfort und ausreichend Platz für einen Mehrpersonenhaushalt.

Eine Besonderheit des Hauses bildet der große teilüberdachte Südbalkon, auf dem Sie entspannte Momente genießen können. Der Balkon ist mit einer elektrischen Markise sowie Heizstrahlern ausgestattet – so wird der Außenbereich auch an windigen oder kühleren Tagen vielseitig nutzbar.

Die Raumaufteilung ist äußerst durchdacht: Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit über 70 m<sup>2</sup> erlaubt flexible Möblierung und bietet einen harmonischen Übergang zu weiteren Aufenthaltsbereichen. Die hochwertigen Einbauten, die sich im ganzen Haus wiederfinden, entsprechen einem gehobenen Anspruch an Qualität und Funktionalität.

Der eingewachsene, pflegeleichte Garten mit schön angelegtem Teich lädt zum Verweilen im Grünen ein. Hier erleben Sie die Kombination aus Privatsphäre und offener Gartengestaltung – optimal für Entspannung, gesellige Stunden oder die Freizeitgestaltung mit Familie und Freunden.

Durch die gelungene Verbindung aus großzügigem Raumangebot und der hochwertigen Ausstattung, erfüllt dieses Haus anspruchsvolle Wohnwünsche. Es ist zudem mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, die über eine Wirkleistung von 6,86 kWp verfügt. Für die Anlage besteht eine garantierte Einspeisevergütung bis Ende 2032, wodurch sich nicht nur ein ökologischer, sondern auch ein wirtschaftlicher Vorteil ergibt.

Die Lage – in einem bevorzugten und attraktiven Wohngebiet – verbindet Ruhe und gleichzeitig eine gute Anbindung an die wichtigsten Verkehrswege,

**Nahversorgungsmöglichkeiten und Schulen. Die Immobilie ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern bietet auch Raum für Repräsentation sowie privaten Rückzug.**

**Das Haus grenzt an ein Baugrundstück an, das auch zum Verkauf steht.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen das Objekt näher vorstellen zu dürfen! Anfragen können nur mit vollständig ausgefülltem Kontaktfeld (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet werden. Die Grundrisse erhalten Sie mit dem Exposé.**

**Número da propriedade: 25048019 - 75177 Pforzheim**

## **Detalhes do equipamento**

**repräsentative Räume mit guter Raumaufteilung**

**Fenster ca. 2021 größtenteils erneuert**

**Ölbrenner erneuert ca. 2020**

**Bäder in den 80er renoviert**

**hochwertige Einbauten, echter Stuck und weitere zahlreiche Stilelemente**

**Einspeisevertrag PV Anlage bis 31.12.2032, Wirkleistung: 6,860 kWp**

**Heizöltank mit ca. 23.000 Liter unter der Garage**

**pflegeleichtes Gartenparadies mit Teich**

**großer Südbalkon (über 40 m<sup>2</sup>) mit Kamin, elektr. Markise und Heizstrahlern**

**Schwimmbad (stillgelegt)**

**Strom 3-adrig**

**vorbereiteter Gasanschluss im Haus**

**Glasfaseranschluss liegt in der Straße**

**Número da propriedade: 25048019 - 75177 Pforzheim**

## **Tudo sobre a localização**

**Wohnen in Pforzheim auf dem Wolfsberg – das heißt viele Vorzüge auf einmal genießen. Die zentrale, aber dennoch überaus ruhige Lage, in unmittelbarer Nähe zur Stadt, bietet Wohnen in einer hochwertigen und gepflegten Toplage.**

**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 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.**

**Número da propriedade: 25048019 - 75177 Pforzheim**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25048019 - 75177 Pforzheim**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Caroline Ammon**

---

**Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim**

**Tel.: +49 7231 - 28 120 0**

**E-Mail: [pforzheim@von-poll.com](mailto:pforzheim@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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