

Exposé

Erdgeschosswohnung in Pforzheim

Sonnige 4,5 Zimmer Wohnung in Bestlage mit Blick über den Schwarzwald



Objekt-Nr. OM-293443

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **439.000 €**

75179 Pforzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	100,00 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	5,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	417 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

+ 4,5-ZIMMERWOHNUNG + 100 QM + SANIERUNG: 2020 + EXKLUSIVE EINBAUKÜCHE + MODERNE RAUMAUFTEILUNG + BALKON MIT SONNENSEITE + BADEWANNE MIT SEPARATER DUSCHE +

Wir verkaufen unsere moderne 4,5 Wohnung, da wir in eine andere Stadt ziehen. Sie befindet sich im Erdgeschoss, barrierefrei, eines gepflegten Mehrfamilienhauses, in bester Lage Pforzheims, unterhalb vom Hachelpark. Die Wohnung wurde in 2020 kernsaniert.

Weitere Informationen auf Anfrage.

RAUMAUFTEILUNG:

- offener Wohn-/ Essbereich mit Einbauküche
- großzügiges Wohnzimmer, Sonnenseite
- drei Zimmer Schlaf-/Kinder-/Arbeits-Zimmer, eines mit Einbauschränk
- großes Badezimmer
- Gäste WC sowie Waschmaschinen-/Trockner Anschluss
- großer Balkon, sonnenseitig mit Blick über den Schwarzwald

Darüberhinaus gibt es einen Keller mit ca. 5 qm Nutzfläche, sowie einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller und Wäscheraum

Vor dem Haus stehen öffentliche Parkplätze, sowie zwei Ladesäulen für Elektroautos zur Verfügung.

Die Rücklagen belaufen sich nach schriftlichen Angaben auf ca. 130.000 €, auf dem Konto der WEG. Das Hausgeld beträgt derzeit 417 €. Dieses beinhaltet unter anderem Sach- und Haftpflichtversicherung, umfassende Hausmeisterdienste, Reinigung des Treppenhauses, Schneedienst, Rausstellen der Mülltonnen auf die Straße, Gartenpflege, Wartung des Aufzugs und der Anlage sowie die Instandhaltungsrücklage, etc.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung und Stäbchenparkett, sowie Fliesen in Bad und Küche. Die moderne Einbauküche verfügt über ein 90er Induktionskochfeld, großem Arbeitsbereich aus "100% Natural Stone from Italy" und vielem mehr.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Wir freuen uns auf Ihre kaufwillige Anfrage, am besten im persönlichen Austausch, damit Sie uns und wir Sie kennenlernen können. Bei Angabe Ihrer Telefonnummer nennen Sie uns bitte Ihre Zeiten zu denen Sie angerufen werden wollen.

Wir beantworten alle Anfragen die eine konkrete Kaufabsicht zeigen. Um Ihnen und uns Aufwand zu sparen nehmen wir Kommentare lediglich zur Kenntnis.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit. Gerne erhalten Sie bei Interesse Einblick in alle relevanten Unterlagen.

Lage

Das Grundstück ist von den grünen Gärten benachbarter Stadtvillen umgeben und bietet eine herrliche Aussicht auf die Höhen des Schwarzwaldes sowie gepflegte Grünanlagen auf dem eigenen Grundstück.

Der Stadtteil Nordweststadt liegt in ruhiger Hanglage und besticht durch seine Nähe zur Natur und Innenstadt. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit 30er Zone und bietet freie Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus, inklusive Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge.

Die Lage unterhalb der Hachelanlage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr von Pforzheim, mit bequem erreichbaren Haltestellen in Gehweite. Das Stadtzentrum ist ca. 10 Gehminuten entfernt während zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten auf der Wilferdinger Höhe in weniger als 5 Fahrminuten erreichbar sind. Der Bahnhof und die Autobahnanschlüsse A8 (Anschlussstellen Pforzheim-West und Nord) sind ca. 5 bis 10 Minuten mit dem Auto entfernt.

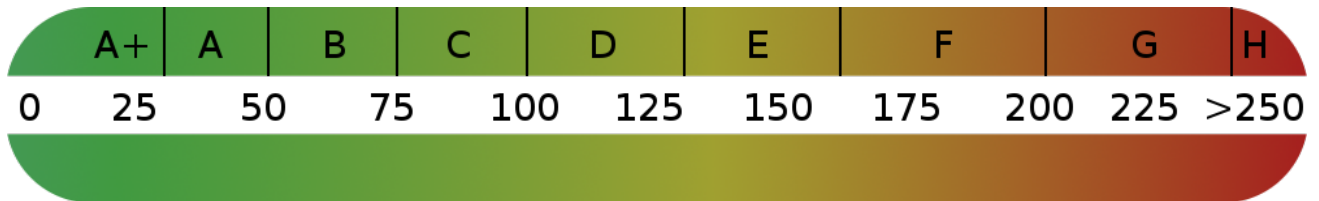
Pforzheim, zentral zwischen Karlsruhe und Stuttgart gelegen, ist die siebtgrößte Stadt in Baden-Württemberg mit ca. 125.000 Einwohnern. Die Stadt beheimatet international anerkannte Hochschulen in den Fachbereichen Technik, Design, Wirtschaft und Recht. Für Kinder werden vielfältige Einrichtungen geboten, schulisch, wie auch im Freizeitbereich. Kulturell bietet Pforzheim vom 3-Sparten-Theater bis hin zur Kleinkunsthöhe jede Menge Abwechslung für die Freizeitgestaltung. Ergänzt wird dies durch vielfältige Programme über das Jahr, hervorzuheben hierbei ist unter anderem das Sommersprossen Festival im Juli. Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten in der Natur sind in den verschiedenen Parks und entlang der Enz, die durch Pforzheim fließt, besonders beliebt. Die grünen Oasen bieten Raum für Erholung und Bewegung zugleich, während entlang des Flusses zahlreiche Möglichkeiten zum Radfahren, Joggen und Picknicken geboten werden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Grundrisse



Grundriss (100qm)

Exposé - Anhänge

1. Auszug aus Energieausweis

Energieverbrauch

