

# Exposé

## Wohnung in Pforzheim

### Attraktive 4,5-Zimmer Wohnung mit TOP Aussicht!



Objekt-Nr. OM-331882

#### Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Margarita Görtz

Kurfürstenstaffel 2  
75177 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahmedatum	01.06.2025
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	139,40 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	348 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Wohlfühlen ist diese helle 4,5-Zimmer-Wohnung, die sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 12-Familienhauses in Pforzheim Wartberg befindet.

Über den großzügigen Flur kommen Sie in alle Räume, die sehr lichtdurchflutet sind.

Die Wohnung zeichnet sich besonders durch eine optimale Grundrissgestaltung auf einer Fläche von ca. 140 qm aus. Drei Schlafzimmer bieten Platz für die ganze Familie.

Die Wohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

1. Obergeschoss, ca. 140 qm, Flur, zwei Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Balkon. Die Wohnung überzeugt durch einen offenen Wohn- und Essbereich, eine beeindruckende Fensterfront mit Zugang zu einem großen Balkon, der Aussicht auf Pforzheim bietet, sowie viel Tageslicht in allen Räumen. Die separate Küche ist praktisch geschnitten und bietet genügend Platz für alle kulinarischen Bedürfnisse. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und Dusche ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage in Haus zur Verfügung, die im Kaufpreis inbegriffen ist, wodurch Komfort und Sicherheit gewährleistet sind. Direkt vor dem Haus befindet sich eine Bushaltestelle, Kindergärten, Schulen und Lebensmittelläden sind ebenfalls in der unmittelbarer Nähe.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

KEINE MAKLERANFRAGEN, WOHNUNG WIRD PRIVAT VERKAUFT!!!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohngegend in Pforzheim / Wartberg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gepflegte und freundliche Nachbarschaft aus. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sind in unmittelbarer Nähe und bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Bushaltestellen in der Nähe bieten regelmäßige Verbindungen ins Stadtzentrum und umliegende Stadtteile. Der Hauptbahnhof Pforzheim ermöglicht schnelle Zugverbindungen nach Karlsruhe und Stuttgart. Die Autobahn A8 ist in wenigen Minuten erreichbar und gewährleistet eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Insgesamt bietet die Lage der Wohnung eine ideale Kombination der städtischen Annehmlichkeiten sowie einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	133,23 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

