

# Exposé

## Wohnung in Pforzheim

### Großzügige Wohnung in attraktiver Lage Eutingen



Objekt-Nr. OM-349081

#### Wohnung

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Feicht

Enzstraße 135  
75181 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |          |                |                   |
|-------------------|----------|----------------|-------------------|
| Baujahr           | 1914     | Mietsicherheit | 2.400 €           |
| Etagen            | 1        | Übernahme      | Nach Vereinbarung |
| Zimmer            | 3,00     | Zustand        | gepflegt          |
| Wohnfläche        | 80,00 m² | Schlafzimmer   | 3                 |
| Energieträger     | Gas      | Badezimmer     | 1                 |
| Nebenkosten       | 100 €    | Etage          | 1. OG             |
| Heizkosten        | 180 €    | Heizung        | Zentralheizung    |
| Summe Nebenkosten | 280 €    |                |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohneinheit befindet sich in der Enzstraße 135 in Pforzheim und überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines 1914 erbauten Gebäudes und wurde zuletzt 2009 modernisiert.

Die Wohnung bietet eine moderne Einbauküche mit Fenster, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie einen Balkon. Zur weiteren Ausstattung gehören Kabel-TV, Rauchmelder, ein Kellerraum und eine zentrale Warmwasserversorgung.

Dank nahezu barrierefreier Gestaltung ist die Wohnung flexibel nutzbar. (es führt eine Stufe in das Gebäude und eine Stufe in die Wohnung. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung (Energieeffizienzklasse C, Energiebedarfsausweis: 95,8 kWh/m<sup>2</sup>a).

Interessiert? Diese charmante Wohnung bietet ein angenehmes Wohnambiente in zentraler Lage!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Feicht Nitze Moser Immobilien GbR

Humboldtstr. 46

75175 Pforzheim

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Enzstraße 135, 75181 Pforzheim, in einem zentral gelegenen Stadtteil mit guter Infrastruktur. Pforzheim, bekannt als das „Tor zum Schwarzwald“, bietet eine hervorragende Anbindung an die A8 sowie den öffentlichen Nahverkehr.

In der Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar. Die nahegelegene Enz lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

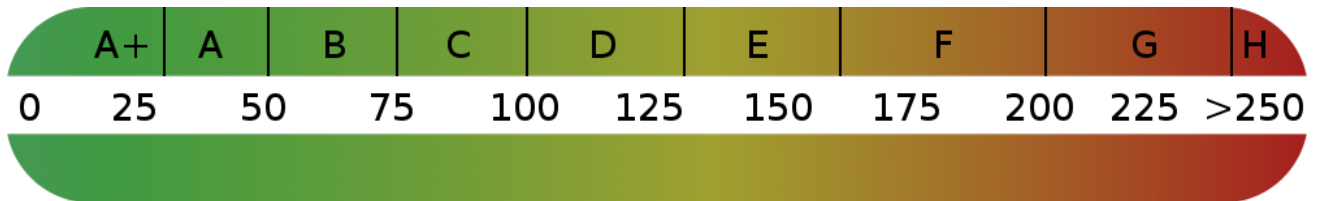
Dank der verkehrsgünstigen Lage ist das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar, während die umliegenden Erholungsgebiete eine hohe Lebensqualität bieten. Ideal für alle, die eine zentrale, aber dennoch ruhige Wohnlage suchen!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 95,80 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | C               |



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer & Küche



Küche



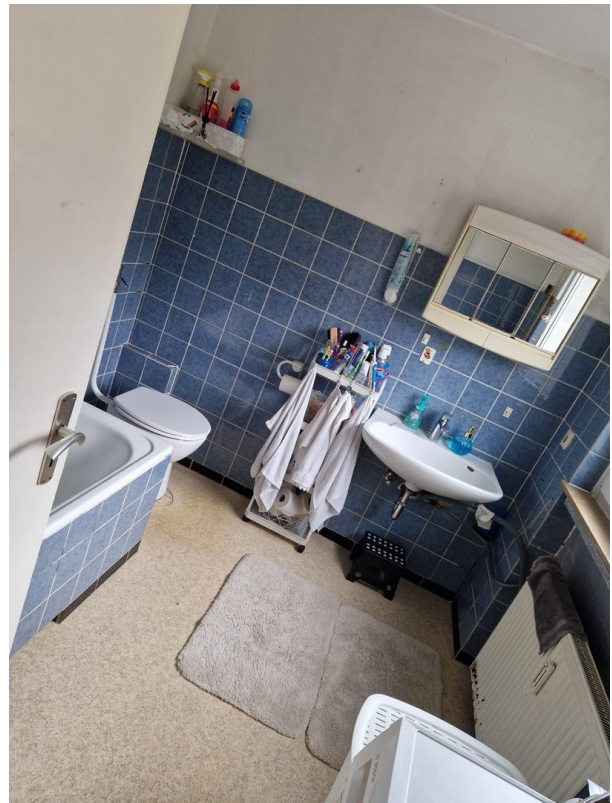
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer



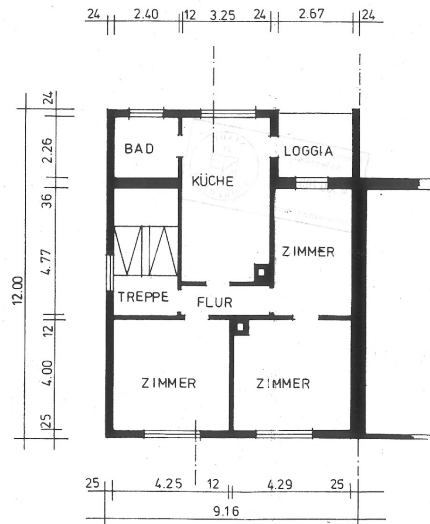
Bad

# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Grundrisse



BLATT 2

BAUANTRAG  
DACHGESCHOSSAUSBAU  
IN DER ENZSTR. 135 FLST.-NR. 339/2  
75181 PFORZHEIM

1.OBERGESCHOSS M 1:100

ANTRAGSTELLER:

UTE LÖSCH  
GROßER GARTEN 32  
75203 KÖNIGSBACH-STEIN

ARCHITEKT:

DIPL.-ING.(FH)  
UDO RALF NEUMANN  
FRIDR ARCHITEKT BDA  
HÄLDENSTR. 41

75236 KÄMPFELBACH  
MOBIL 0171-49 13 97 4  
FON 07231-88339 FAX 07231-88339  
architekt.neumann@t-online.de

ANERKANNT + GEFERTIGT:

KÄMPFELBACH, DEN 16.04.2009