

# Exposé

## Reihenendhaus in Pforzheim

**Erstbezug nach Sanierung: Familientaugliches 4-Raum-Reihenendhaus, Courtagefrei vom Eigentümer**



Objekt-Nr. **OM-356383**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Ulrich Brändle

Lanzengasse 2b  
75180 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	261,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	142,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	176,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das dreistöckige Reihenendhaus können Sie ab sofort erwerben. Bei der Immobilie handelt es sich um einen Erstbezug nach Sanierung, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht. Zu dem Objekt zählen neben vier schönen Zimmern ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC sowie ein Kellerraum. Durch eine erst kürzlich zurückliegende Modernisierung (2024) wurde der Wohnwert zusätzlich gesteigert, ein aktueller Bedarfsausweis ist bereits erstellt. Außerdem steht Ihnen eine Garage und ein Stellplatz in der Einfahrt zur Verfügung. Die großzügige Grundstücksgröße von 261 Quadratmetern kann Ihnen bei schönem Wetter zu einem regelrechten Outdoor-Zimmer werden. Der Preis für die Immobilie samt Grundstück und Garage liegt bei 499.000 Euro.

## Ausstattung

Reihenendhaus, Massivbau: Beton, Poroton; im DG: Holz-/Resoplanverkleidung

Baujahr 1981, komplette Sanierung 2020 bis 2024

Satteldach mit Tonziegeldeckung, gedämmt (30cm)

Grundfläche ca. 69m<sup>2</sup>, Hauslänge ca. 12 m, Hausbreite ca. 5,74m

Wohnfläche ca. 142m<sup>2</sup>

Ca. 13m<sup>2</sup> Kellerraum

Garage ca. 30m<sup>2</sup> mit Holzklapptor, zur Gartenseite Holzfenster und Holztür mit Glaseinsatz

Holzpellet – Heizung mit thermischer Solaranlage und Pufferspeicher mit Frischwasserstation zur Warmwasserbereitung

großer, südseitiger Balkon, frisch saniert und abgedichtet

große, südseitige Terrasse mit Markise und Gartenzugang

Fenster: weiße Kunststofffenster mit Pilzkopfverriegelung, Isolierverglasung und Rollläden,

Rollladenautomaten in Wohnzimmer und Küche

Neue, hochwertige, weiße Zimmertüren

Fußböden in Eingangsbereich, Flur, HWR, Wohn-, Ess-, Kochbereich, WC und Bad hochwertig gefliest.

Wände und Decken in Qualitätsstufe 2 glatt gespachtelt und weiß gestrichen

Wände im Bad deckenhoch, im WC halbhoch gefliest.

Neue Elektroinstallation (System: Busch Jäger, Balance SI)

Bad mit Fußbodenheizung, Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken

TV-Sat Anschlüsse in beiden Schlafzimmern, Wohnzimmer und HWR

Netzwerkdozen in allen Wohnräumen sowie im Heizraum

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Pforzheim Büchenbronn. In Laufnähe gibt es einige Restaurants, Bäckereien, zwei Ärzte und einen Supermarkt. Auch mehrere Friseure, zwei Physiotherapeuten, ein Spielplatz, ein Kindergarten, eine Postannahmestelle und eine Apotheke, sowie eine Bushaltestelle sind gut zu Fuß erreichbar. Weiter entfernt gibt es darüber hinaus mehrere Einkaufsmöglichkeiten. Einige Museen, diverse Freizeit- und Sportangebote und gute Ausgehmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis. Ein Naherholungsgebiet ist fußläufig gut zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	142,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich UG

# Exposé - Galerie



HWR UG



Treppenhausflur UG

# Exposé - Galerie



Kellerraum UG



Heizraum UG

# Exposé - Galerie



Koch- Essbereich EG



Gäste-WC EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Terrasse, Garten EG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 2 OG

# Exposé - Galerie



Balkon OG



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Garage



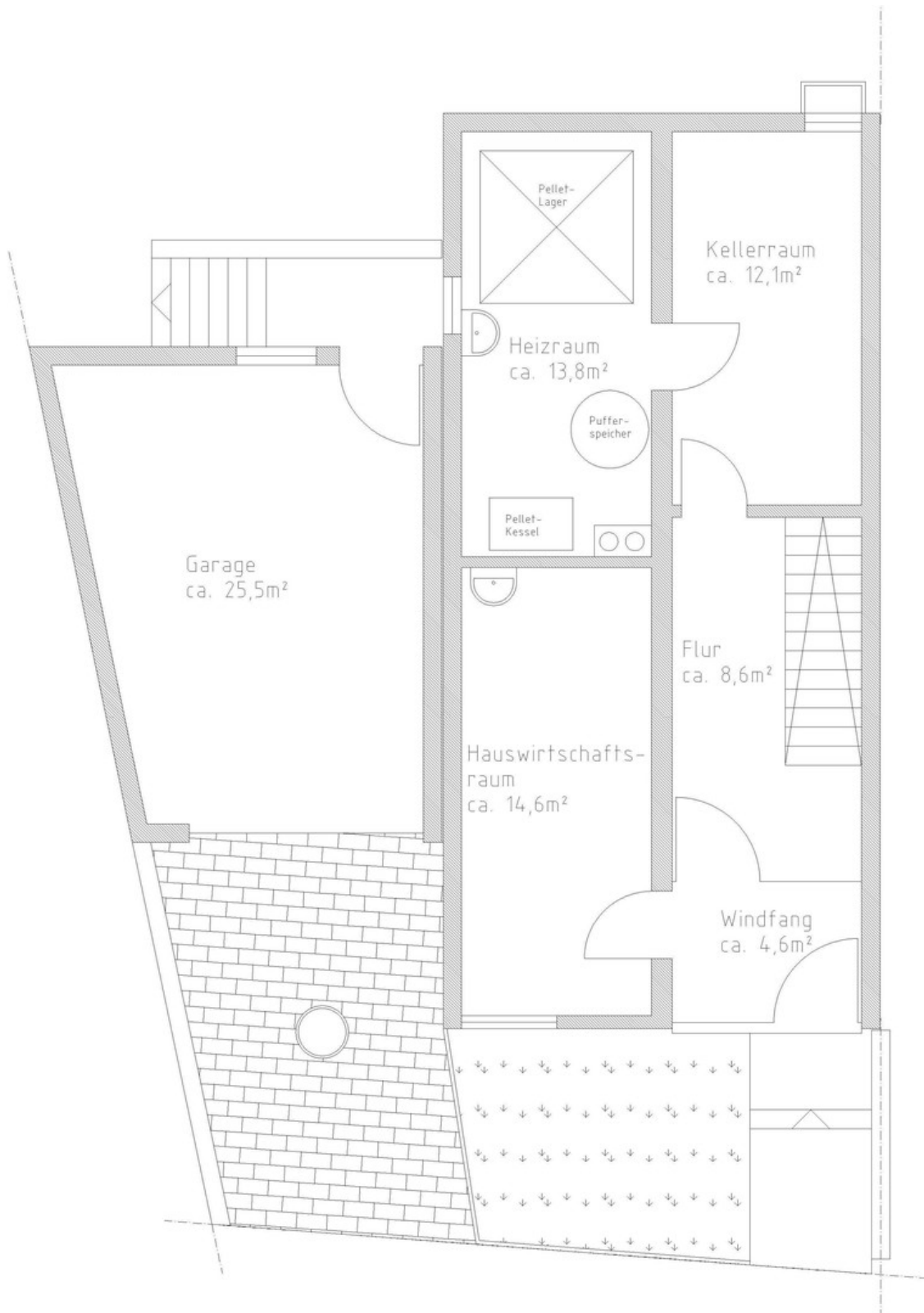
Luftbild

# Exposé - Galerie



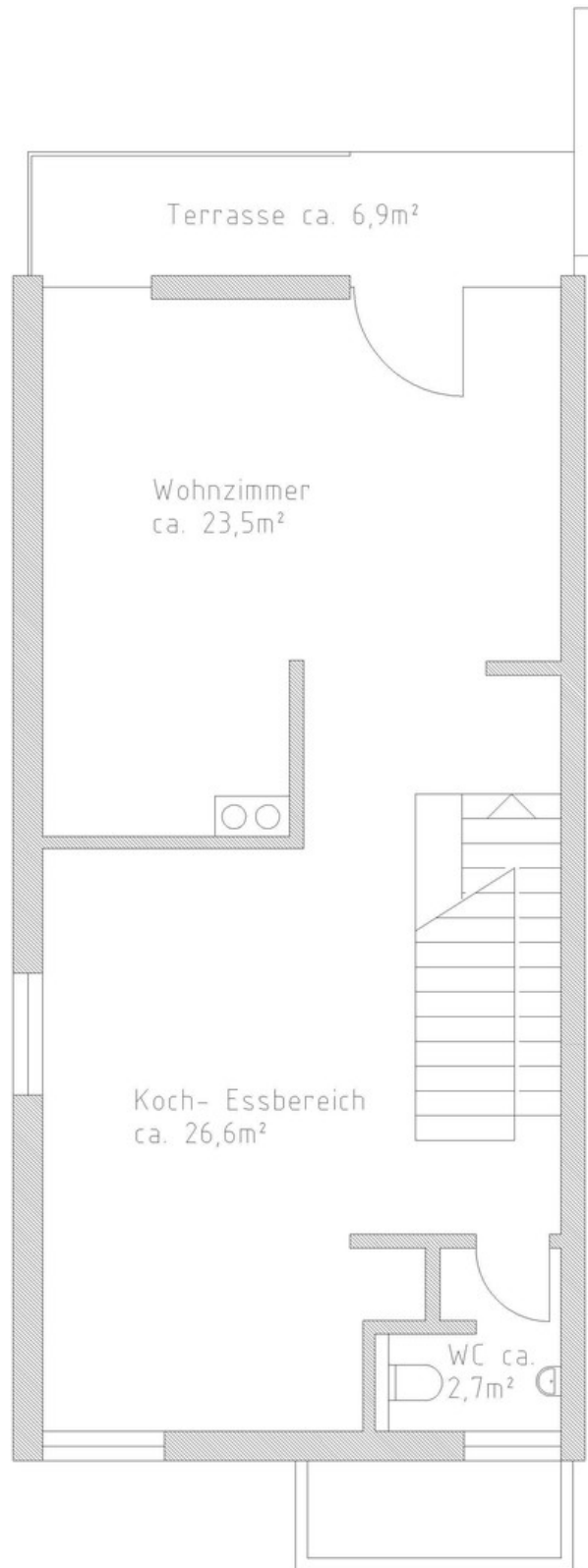
Luftbild Gartenseite

# Exposé - Grundrisse



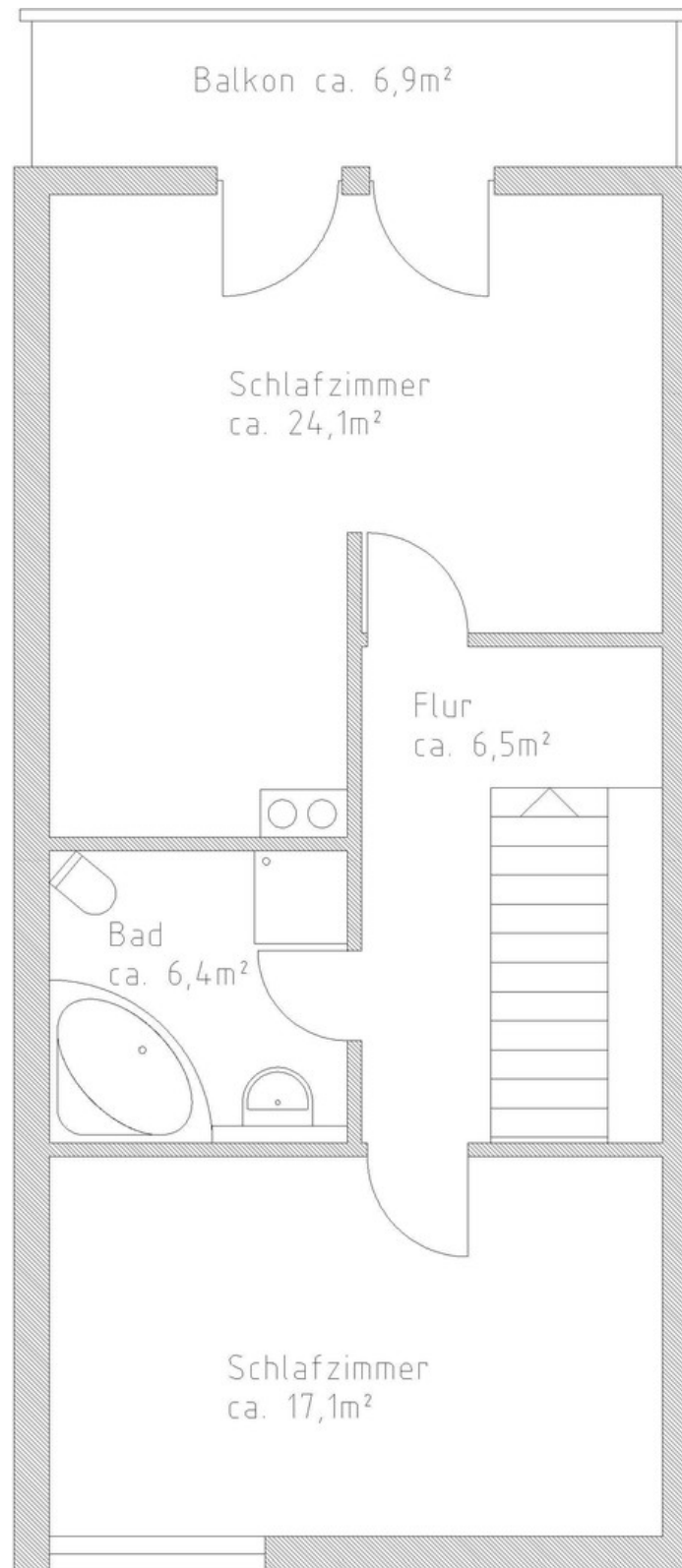
Grundriss UG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG