

# Exposé

## Wohnung in Pforzheim

### Frisch modernisierte 2-Zimmer-Wohnung – sofort bezugsfrei



Objekt-Nr. OM-369217

#### Wohnung

Vermietung: **730 € + NK**

Ansprechpartner:  
Aref Merdinyan

Hohenstaufenstr. 56  
75177 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	1.500 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	67,67 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	120 €	Etage	1. OG
Heizkosten	90 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	210 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – frisch saniert & bezugsbereit!

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 14 Parteien, das kürzlich umfassend saniert wurde.

Die Wohnung überzeugt durch helle Räume und eine freundliche Atmosphäre. Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer, das zum Verweilen einlädt.

Das Bad ist hell und funktional gestaltet. Die Wohnung eignet sich perfekt für Singles, Paare.

## Ausstattung

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Neue Dachabdeckung inkl. Dämmung
- Neue Fassadendämmung
- Neue Fenster
- Neue Elektrik
- Neue Hauseingangstüre
- Neue Briefkasten- und Sprechanlage
- Bad mit Wanne und Dusche
- Balkon

### **Fußboden:**

Laminat

## Sonstiges

Angaben gemäß § 5 TMG

Aret Merdinyan Meridian Grund & Boden Seidenstraße 61

70174 Stuttgart

Kontakt

Telefon: +4971116128255

E-Mail: ma@meridian-gb.de

Gewerbeanmeldung

Die Gewerbeanmeldung nach §34 c GewO wurde am 31.08.2012 durch Stadt Stuttgart Gewerbeamt erteilt.

EU-Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit: <https://ec.europa.eu/consumers/odr/>.

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Verbraucherstreitbeilegung/Universalschlichtungsstelle

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Quelle:

<https://www.e-recht24.de/impressum-generator.html>

## Lage

Zentrale Lage mit bester Anbindung – Wohnen in der Hohenstauferstraße

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Hohenstauferstraße im Stadtteil Pforzheim-Nord, einer lebendigen und vielfältigen Wohngegend mit urbanem Flair. Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung: Der Pforzheimer Hauptbahnhof ist nur etwa 370 Meter entfernt und bequem zu Fuß erreichbar, was sowohl Pendlern als auch Vielreisenden zugutekommt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. So befinden sich beispielsweise ein REWE-Supermarkt in etwa 150 Metern Entfernung sowie eine Bäckerei-Konditorei Richard Nussbaumer nur 110 Meter entfernt.

Die Umgebung bietet zudem eine Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen, Cafés und internationalen Supermärkten, die das multikulturelle Flair der Nordstadt unterstreichen.

Familien profitieren von der Nähe zu Bildungseinrichtungen: Der Kindergarten St. Franziskus ist rund 350 Meter entfernt, und die Nordstadtschule Gemeinschaftsschule befindet sich in etwa 310 Metern Entfernung.

Die Hohenstauferstraße liegt in einem Gebiet, das durch eine Mischung aus Altbauten und moderner Architektur geprägt ist. Die Straßenführung ist durch beidseitiges Längsparken und enge Fahrbahnen charakterisiert, was dem Viertel einen charmanten, urbanen Charakter verleiht.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einem lebendigen Wohnumfeld – perfekt für alle, die urbanes Leben mit Komfort schätzen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	79,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Grundrissplan WE 3 67,67 qm

