

# Exposé

## Wohnung in Pforzheim

### Wunderschöne 2,5-Zimmer Wohnung in Pforzheim-Brötzingen



Objekt-Nr. OM-410359

#### Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
N. Mayer

75179 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                   |              |                 |
|---------------|-------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr       | 1984              | Zustand      | modernisiert    |
| Etagen        | 3                 | Schlafzimmer | 1               |
| Zimmer        | 2,50              | Badezimmer   | 1               |
| Wohnfläche    | 80,00 m²          | Etage        | 2. OG           |
| Nutzfläche    | 80,00 m²          | Garagen      | 1               |
| Energieträger | Gas               | Carports     | 1               |
| Hausgeld mtl. | 380 €             | Stellplätze  | 1               |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung | Heizung      | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen und sich wohl fühlen. Diese frisch renovierte moderne 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Pforzheim-Brötzingen und eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Im Sommer 2022 haben wir die Wohnung komplett renoviert (alle Wände verputzt, neue Fliesen + Laminatboden, hochwertige Badausstattung).

Die Wohnung überzeugt durch einen hellen, gut geschnittenen Grundriss und eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Wohn- und Essbereich bietet viel Platz zum Wohlfühlen und ist der Mittelpunkt der Wohnung. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Stellfläche für Bett und Kleiderschrank.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine moderne Ausstattung. Die Küche bietet genügend Platz und ist funktional angeordnet.

Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein freundliches Wohngefühl. Die Wohnung verfügt außerdem über einen Balkon, Kellerraum, Garage und Stellplatz.

Diese Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Im Preis inbegriffen: Garage incl. Stellplatz, komplette hochwertige Badeinrichtung (Villeroy&Boch, Geberit, Hansgrohe, Sanipa), moderne Küche mit Elektrogeräten (Kochfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Mikrowelle).

## Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2022 komplett renoviert. Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Das Haus mit 10 Parteien befindet sich in einer ruhigen Sackgasse.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Lage in Brötzingen bietet eine sehr gute Anbindung an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und den öffentlichen Nahverkehr. Nur in wenigen Gehminuten erreichen Sie die Bahnhalttestestelle Brötzingen Mitte (4 Fahrminuten bis zum Pforzheimer Bahnhof) sowie die Bushalttestelle Brötzingen Markplatz. Die Innenstadt von Pforzheim ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie die Anbindung an die B10/A8.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 125,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | D                |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

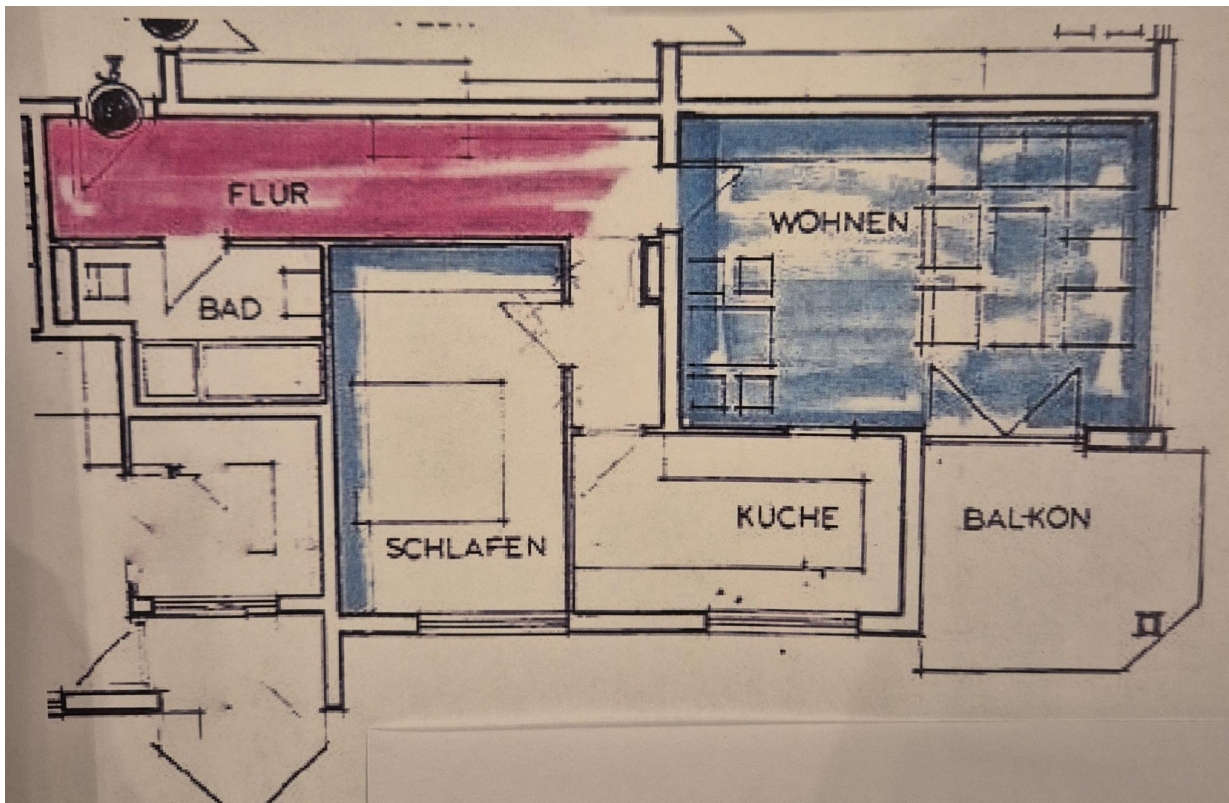




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

