

Exposé

Reihenhaus in Pforzheim

Geräumiges Reihenhaus in traumhafter Lage - Inkl. Blick über Pforzheim



Objekt-Nr. OM-419485

Reihenhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Marius Löffler

75175 Pforzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	168,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	6
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	155,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, in vielen Punkten modernisiertes und vielseitig nutzbares Reihenmittelhaus in einer der beliebtesten Wohnlagen Pforzheims – zentral gelegen zwischen der Hochschule und dem Enzauenpark. Mit 6 gut geschnittenen Zimmern, mehreren Ebenen und einem sonnigen Garten bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien, die viel Platz, eine freundliche Umgebung und eine sehr gute Infrastruktur schätzen.

Dank seiner flexiblen Raumaufteilung eignet sich das Haus sowohl für klassische Familiengrundrisse als auch für moderne Wohnformen, z. B. Mehrgenerationenwohnen. Zudem kann mit überschaubarem Aufwand eine separate Einliegerwohnung geschaffen werden.

Ausstattung & Besonderheiten:

- 6 helle, großzügige Zimmer – ideal für Kinder-, Arbeits- oder Hobbyräume
- Zwei modernisierte Badezimmer (eins mit kleiner Badewanne)
- Zusätzliche separate Toilette
- Küche mit Backofen und Ceranfeld
- Sonniger Garten für Spiel, Entspannung und Familienzeit
- Einliegerwohnung mit geringem Aufwand realisierbar
- Ruhige, familienfreundliche Lage mit viel Grün und kurzen Wegen
- Lage – ein Paradies für Familien:
 - Enzauenpark direkt um die Ecke – ideal für Spaziergänge, Spielplätze & Sport
 - Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV in unmittelbarer Nähe
 - Verkehrsberuhigte, gewachsene Wohngegend
 - Hochschule Pforzheim fußläufig erreichbar

Option für Kapitalanleger (Bonus):

Für Käufer, die eine Kombination aus Eigennutzung und Rendite wünschen, bietet das Haus eine attraktive Alternative:

- Vermietung als Studenten-WG möglich
- Bis zu 7 % Rendite bei Einzelvermietung der 6 Zimmer ($6 \times 420 \text{ €}$)

Ausstattung

inkl. Küche mit Elektrogeräten

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Attraktives Wohnen mit Aussicht: Die Gesellstraße in Pforzheim

Die Gesellstraße in 75175 Pforzheim überzeugt durch ihre ruhige und dennoch stadtnahe Hanglage im Pforzheimer Osten. Hier verbinden sich die Vorteile eines gewachsenen Wohngebiets mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Natur und Erholung direkt vor der Tür: Die Lage am Hang bietet an vielen Stellen einen beeindruckenden Panoramablick ins Enztal. Direkt angrenzende Grünflächen und gepflegte Kleingartenanlagen laden zu entspannten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein.

Hervorragende Anbindung: Dank der Nähe zur Wurmberger Straße und der Bushaltestelle direkt in der Straße ist das Pforzheimer Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Autobahn A8 ist schnell erreichbar, was die Lage für Berufspendler nach Stuttgart oder Karlsruhe besonders attraktiv macht.

Infrastruktur der kurzen Wege: Das nahegelegene Klinikum Pforzheim sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in der unmittelbaren Umgebung (Oststadt/Nordstadt) garantieren eine hohe Lebensqualität und eine erstklassige Nahversorgung.

Zukunftsorientiertes Viertel: Die Gegend rund um die Gesellstraße profitiert von aktuellen Stadtentwicklungsprojekten, die den Wohnwert durch moderne Architektur und die Aufwertung von Quartiersplätzen (wie dem neuen Pfälzerplatz) kontinuierlich steigern.

Fazit: Eine ideale Adresse für Menschen, die eine ruhige Wohnidylle mit Weitblick suchen, ohne auf die Vorzüge einer urbanen Anbindung verzichten zu wollen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

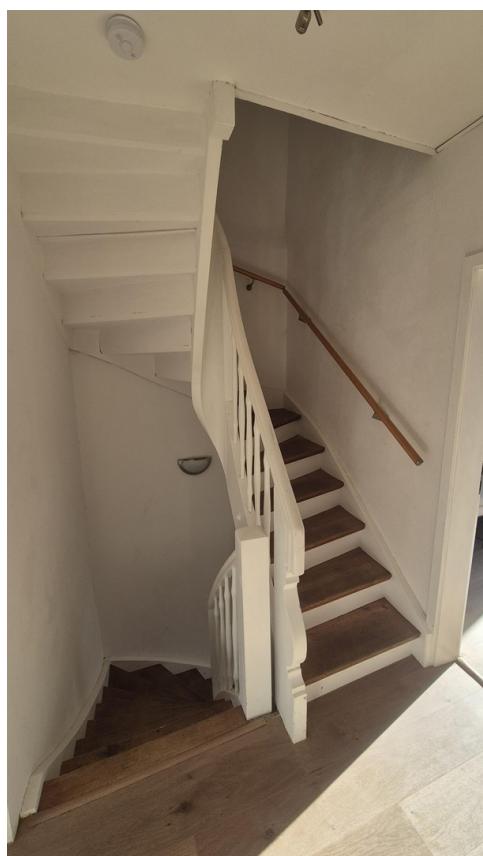


Zimmer 1 EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Zimmer 1 1.OG



Flur 1.OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 1.OG



Bad 1.OG

Exposé - Galerie



Treppe DG



DG

Exposé - Galerie

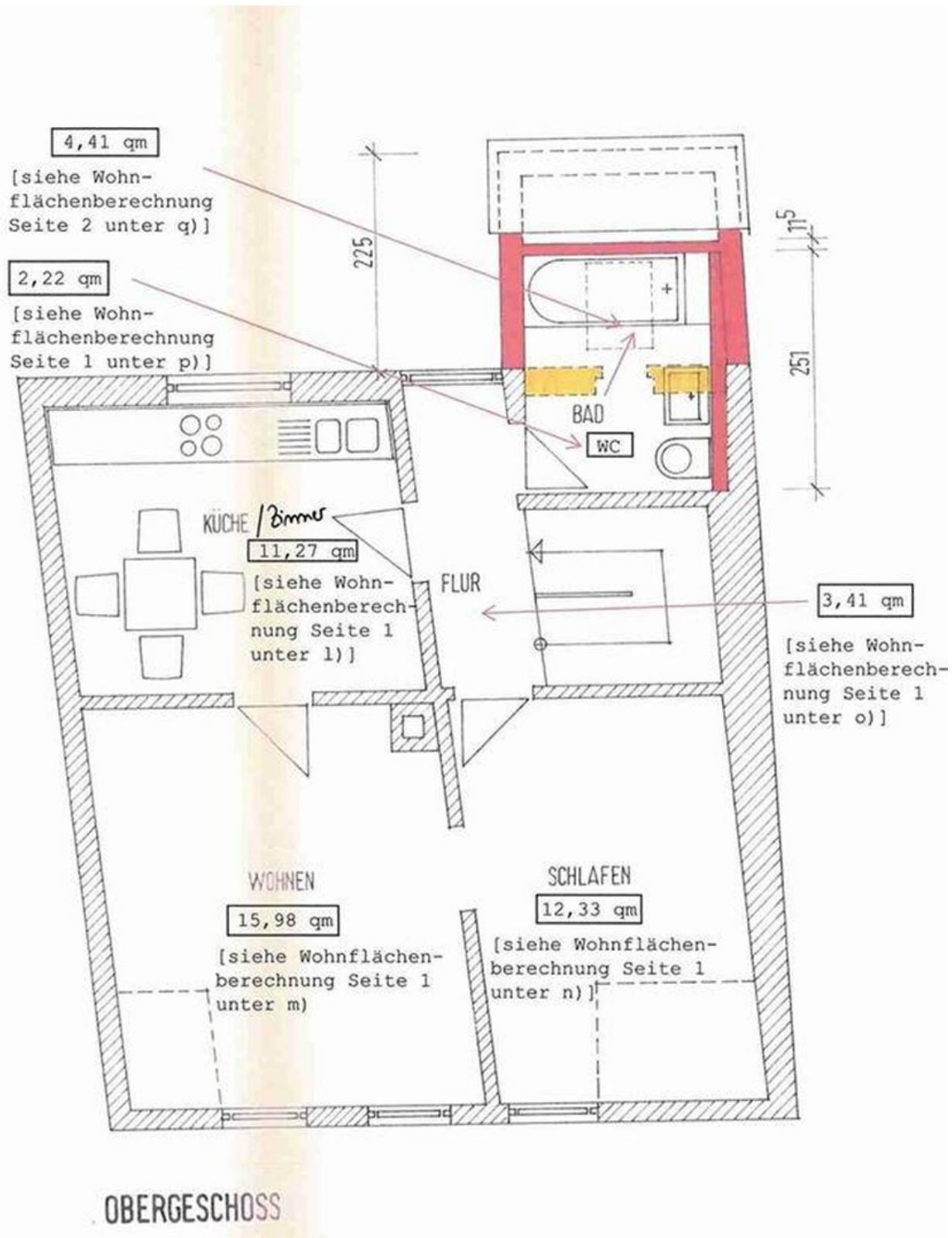


Terrasse UG



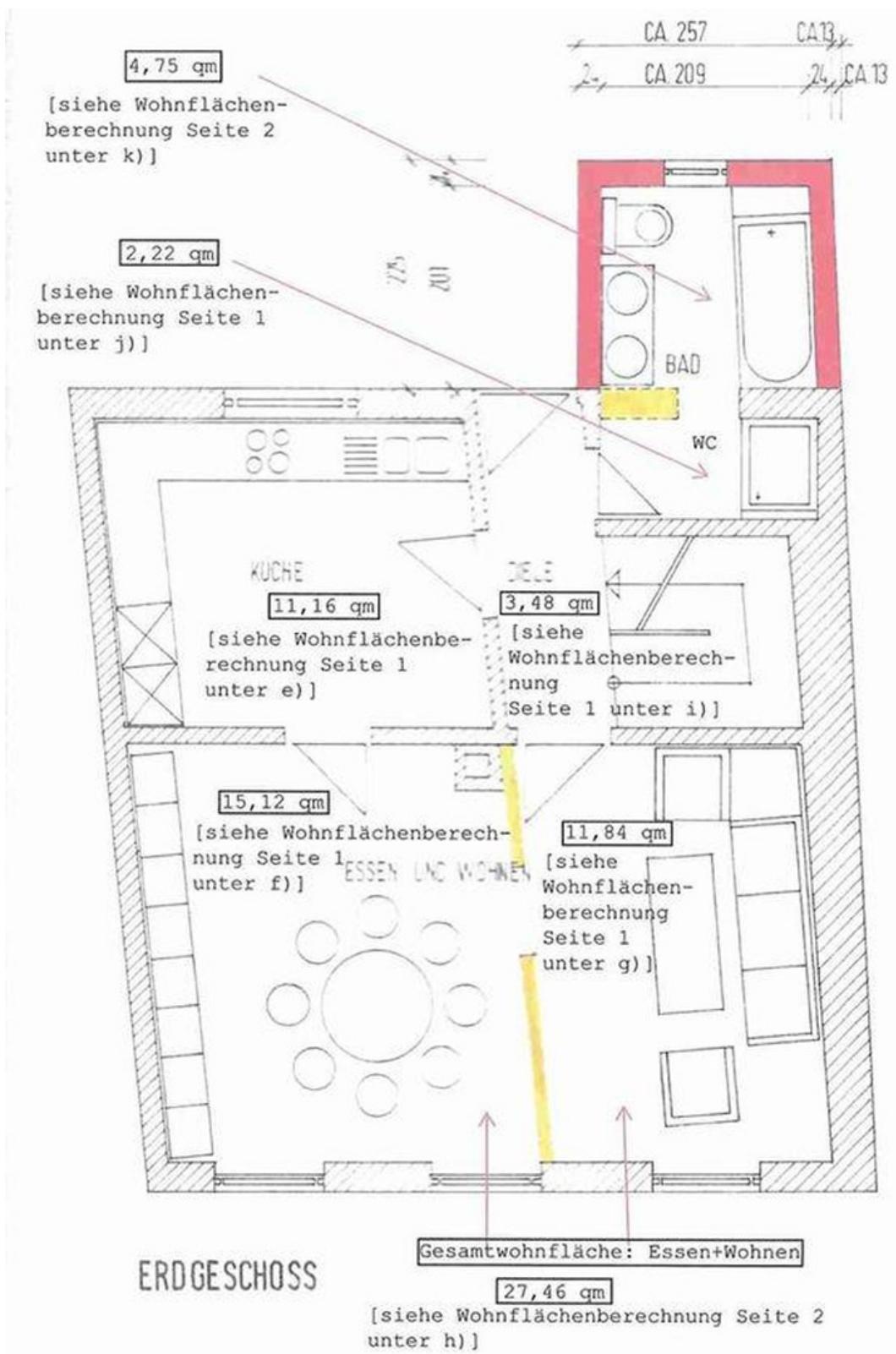
Hausansicht UG

Exposé - Grundrisse



UG

Exposé - Grundrisse



EG

Exposé - Grundrisse

