

# Exposé

## Wohnung in Pforzheim

### Provisionsfreie Eigentumswohnung (Leerstehend) in Pforzheim-Zentrum Nähe



Objekt-Nr. OM-419701

#### Wohnung

Verkauf: **159.000 €**

Ansprechpartner:  
Dominik Fassbinder

Bertholdstrasse  
75177 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1961
Etagen	3
Zimmer	2,00
Wohnfläche	53,38 m²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	192 €

Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in zentrumsnaher Lage von Pforzheim und wird ohne Maklerprovision angeboten. Die Wohnung steht leer und kann daher sofort bezogen oder neu vermietet werden. Sie eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer, die kurzfristig einziehen möchten, als auch für Kapitalanleger, die ohne Verzögerung Mieteinnahmen erzielen wollen.

Aufgrund der praktischen Raumaufteilung ist die Wohnung zudem sehr gut als Wohngemeinschaft (WG) geeignet, was sie insbesondere für Studenten, Berufstätige oder Anleger zusätzlich attraktiv macht.

Es wurde ein neuer Laminatboden verlegt, der für ein modernes und gepflegtes Wohnambiente sorgt.

Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2025 aufwendig instand gesetzt; entsprechende Rechnungsbelege liegen vor.

Ein weiterer Pluspunkt sind die vor Kurzem erneuerten, dreifach verglasten (isolierten) Fenster, die sowohl eine sehr gute Wärme- und Schalldämmung gewährleisten als auch langfristig zur Reduzierung der Energiekosten beitragen.

Die vorhandene Einbauküche inklusive Elektrogeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten und ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne weitere Investitionen.

Ein im Hausgeld enthaltener Hausmeisterservice übernimmt die komplette Betreuung des Hauses inklusive Müllentsorgung.

Dank der zentrumsnahen Lage sind Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar.

### Zusammenfassung der Highlights

- ✓ Provisionsfrei – keine Maklerkosten
- ✓ Leerstehend – sofort beziehbar oder vermietbar
- ✓ WG-geeignete Aufteilung
- ✓ Neuer Laminatboden
- ✓ Heizung 2025 aufwendig repariert (Rechnungsnachweis vorhanden)
- ✓ Neue dreifach verglaste (isolierte) Fenster
- ✓ Einbauküche inkl. Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten
- ✓ Zentrumsnahe Lage in Pforzheim

## Ausstattung

Im Hausflur läuft aktuell eine zeitnahe Instandsetzung eines Wasserschadens; die dafür notwendigen Maßnahmen sind organisiert, von der Hausverwaltung begleitet und aus der Rücklage finanziert.

**Fußboden:**  
Laminat

**Weitere Ausstattung:**  
Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Bitte sehen Sie von Kontaktaufnahmen ab. Das Angebot richtet sich ausschließlich an private Interessenten.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Nordstadt von Pforzheim, direkt hinter dem Hauptbahnhof. In wenigen Gehminuten erreichen Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Cafés sowie Grünanlagen. Die exzellente Infrastruktur und die fußläufige Nähe zum Zentrum machen diesen Standort besonders attraktiv.

- Ruhige Lage mit hervorragender Anbindung an den ÖPNV
- Sehr gute Infrastruktur (Bahnhof, Supermärkte, Schulen etc. in unmittelbarer Nähe)
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- Schneller Bezug oder unkomplizierte Vermietung möglich

# Exposé - Galerie



Flur



1 Zimmer



1 Zimmer

# Exposé - Galerie



2 Zimmer



2 Zimmer



# Exposé - Galerie



Bad



Wohnungstür



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss -skizziert-



Grundriss