

Exposé

Maisonette in Pforzheim

KfW40+ Neubau: 105 m² - Wohnen wie im Eigenheim - 4 Zi., Garten & extrem niedrige Nebenkosten



Objekt-Nr. OM-428605

Maisonette

Vermietung: **1.260 € + NK**

Ansprechpartner:
M. Dorner

Hölderlinstraße 26d
75181 Pforzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2026	Miete Garage/Stellpl.	55 €
Etagen	3	Mietsicherheit	4.000 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	105,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	10,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	135 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	25 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	60 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neubau-Erstbezug: 160 € Nebenkosten & "Haus-im-Haus"-Gefühl mit Garten

Modernstes Wohnen & Maximale Ersparnis

Dieses Objekt ist ein technisches Vorzeigeprojekt (KFW40 & KFWG-Q Standard) mit bestem Energiestandard und bietet Ihnen maximale Unabhängigkeit von steigenden Energiepreisen.

- Super niedrige Nebenkosten: Dank hocheffizienter Bauweise belaufen sich die Nebenkosten auf insgesamt nur ca. 160 € inklusive Heizkosten von rund 25 € pro Monat.
- Gesunde Raumlufte: Eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in jedem Raum sorgt permanent für frische Luft und ein optimales Raumklima.
- Effiziente Wärme: Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe speist die Fußbodenheizung mit Eichenparkett in der gesamten Wohnung.

Das "Haus-im-Haus"-Gefühl

Sie mieten die großzügige Haupteinheit eines Neubaus (Erstbezug 2026), die sich wie ein eigenes Haus anfühlt. Da das Objekt nur zwei Einheiten umfasst, genießen Sie besondere Privatsphäre.

- Wohnen auf 2 Etagen: Die ca. 105 m² Wohnfläche erstrecken sich über das gesamte Erd- und Obergeschoss – kein Nachbar über Ihnen stört die Ruhe.
- Sonnige Südausrichtung: Das Haus ist perfekt nach Süden ausgerichtet, was für helle, lichtdurchflutete Räume sorgt.
- Privater Garten: Vom ca. 36 m² großen Wohn-/Essbereich gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in Ihren eigenen Garten zur freien Gestaltung.
- Blick in den Schwarzwald: Aus der Küche, dem Obergeschoss und dem Tageslichtbad genießen Sie einen schönen Weitblick in die Natur.

Ausstattung & Aufteilung

- Erdgeschoss: Offener Wohn- und Essbereich, Küchenbereich (ohne EBK), Diele und Gäste-WC.
- Obergeschoss: Drei helle Zimmer mit luftiger Deckenhöhe durch das Pultdach sowie ein modernes Tageslichtbad.
- Edle Materialien: Im gesamten Haus ist hochwertiges Eiche-Parkett verlegt.
- Parken: Zum Haus gehören eine Garage (70 €) mit eigenem Stromanschluss sowie ein Außenstellplatz (45€) mit Vorbereitung für eine Wallbox.
- Elektrische Rollläden im Wohnzimmer

Ausstattung

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 105 m²
- Zimmer: 4
- Verfügbar ab: Nach Absprache
- Haustiere: Nach Absprache
- Küche: Aktuell ohne Einbauküche ggf. nach Absprache

- Waschmaschinenanschluss im Kellerraum (10 qm)

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Anfrage mit Informationen zum Haushaltseinkommen, zur Personenzahl und Ihrem aktuellen Arbeitgeber.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

Lage

Ruhige Lage in Pforzheim-Würm

Das Haus befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet. In nur wenigen hundert Metern stehen Sie direkt in den Feldern und Wäldern. Dennoch sind Sie perfekt angebunden: Die Pforzheimer Innenstadt ist in ca. 7 Minuten erreichbar, und auch die Autobahnen Richtung Stuttgart und Karlsruhe sind schnell zu erreichen. Aktuell ist die Würmtal-Straße leider für mehrere Wochen gesperrt, was leider die Fahrtzeit etwas verlängert.

Schöner Radweg direkt an der Würm in die Innenstadt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



KI generiert



KI generiert



KI generiert

Exposé - Galerie



KI generiert



KI generiert

Exposé - Galerie



KI generiert



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



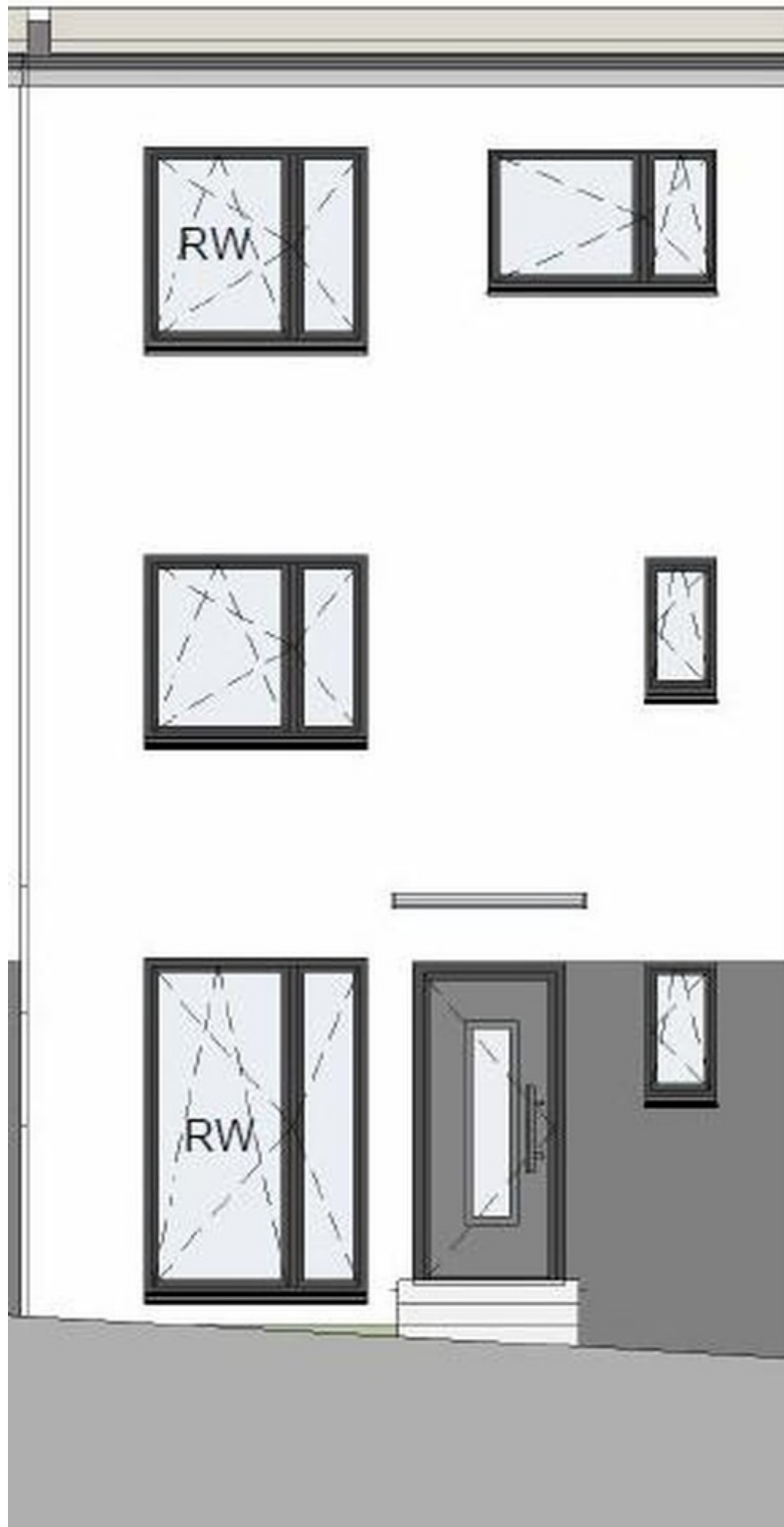
Exposé - Galerie



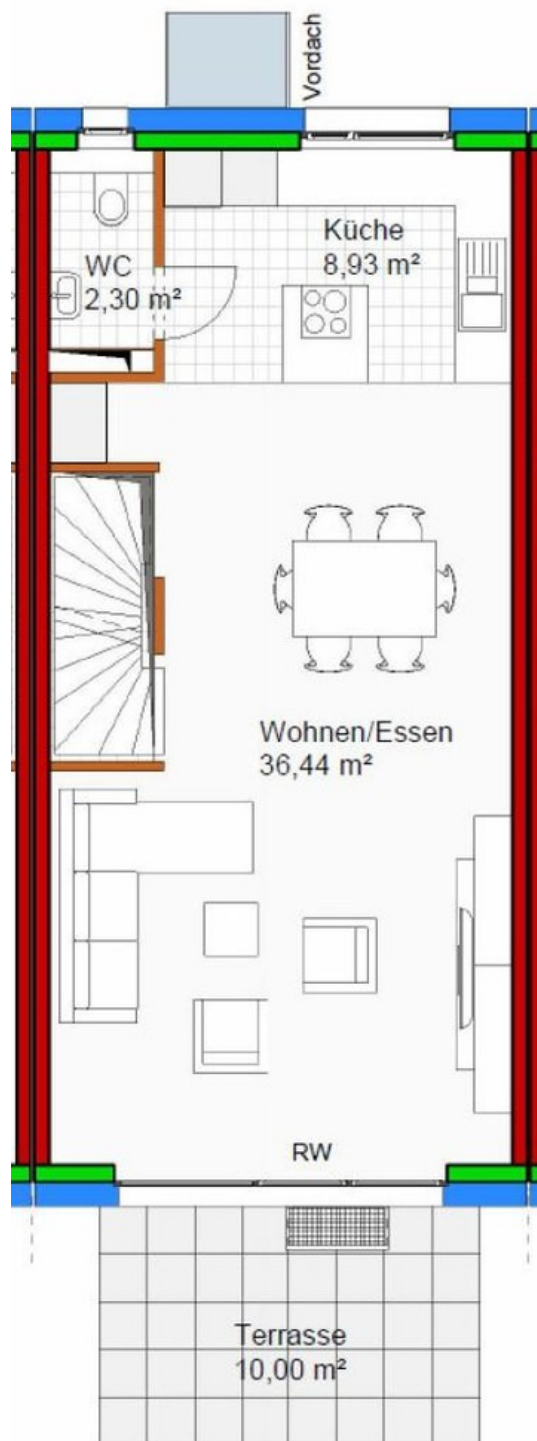
Exposé - Galerie



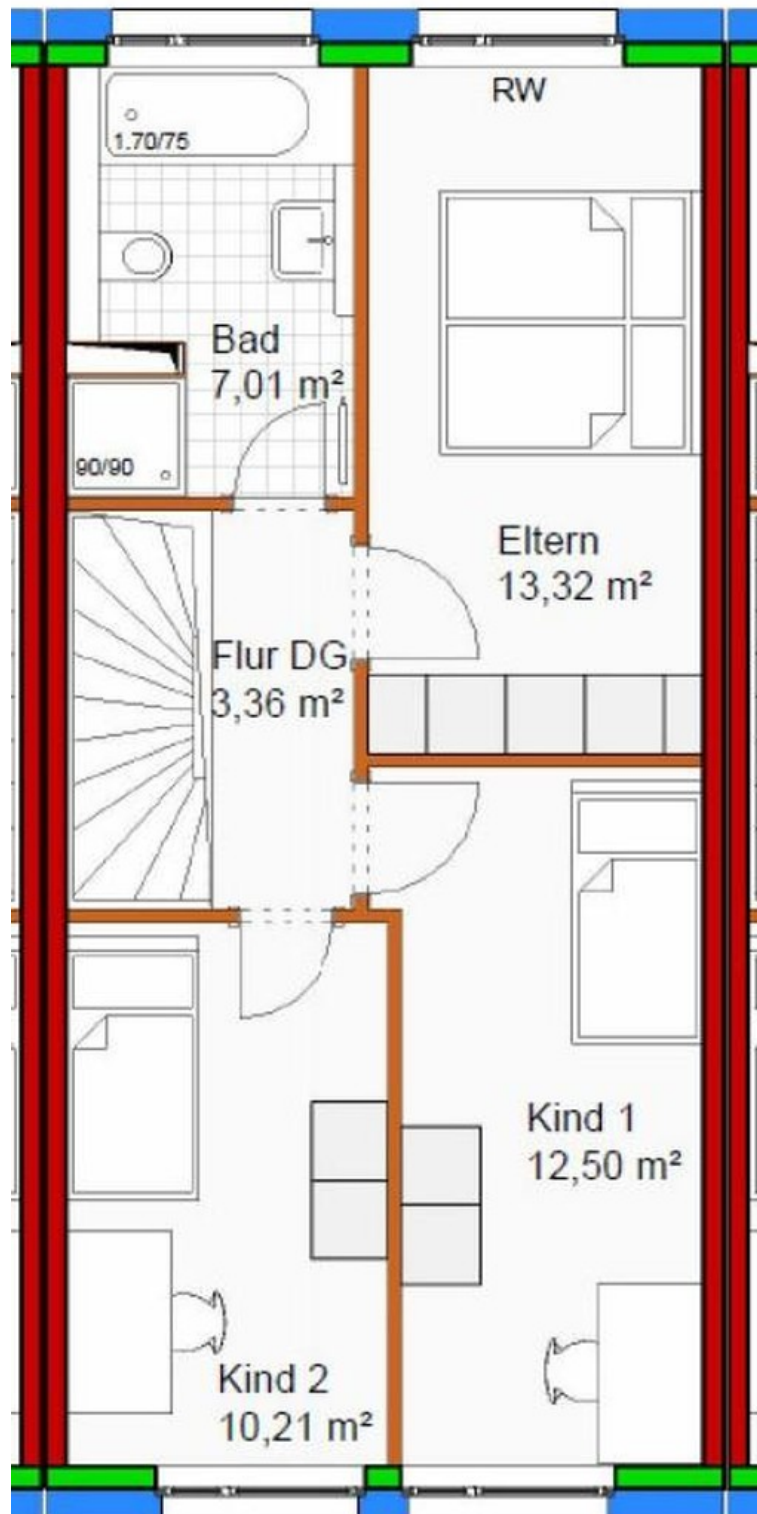
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

