

Exposé

Maisonette in Pforzheim

Charmante 4-Zimmer Maisonette Whg. in Pforzheim-Dillweißenstein



Objekt-Nr. OM-433902

Maisonette

Verkauf: **239.000 €**

Ansprechpartner:
Riccardo Bello

75180 Pforzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	11.05.2026
Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	86,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	275 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 4-Zimmer Maisonette-Wohnung mit 86 m² Wohnfläche und ca. 2,6m hohen Decken befindet sich im 2. Obergeschoss eines 5-Parteienhauses aus dem Jahr 1900 in Pforzheim-Dillweißstein.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren laufend modernisiert, zuletzt im Jahr 2022. Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung. Ein geräumiger Keller bietet zusätzlichen Stauraum und der gemeinschaftlich nutzbare Garten lädt zum Entspannen ein.

Ausstattung:

- in der Wohnung Kunststoff-Fenster 2-fach verglast inkl. Insektenschutzgitter
- im Treppenhaus Kunststoff-Fenster 2-fach verglast BJ 2025
- Küche mit Insel inkl. Elektrogeräte (außer Kühlschrank) BJ 2022
- Gastherme BJ 2008, regelmäßig gewartet
- Bodenbeläge Laminat aus 2023
- Bad gefliest 2020

Die ein oder andere Innenausstattung kann nach Absprache zusätzlich erworben werden. Die Wohnung ist ab ca. Mitte Mai 2026 bezugsfrei und provisionsfrei erhältlich!

Makleranfragen nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

WEG-Protokolle & weitere Dokumente können auf Anfrage bereitgestellt werden

Lage

Dillweißstein ist ein Stadtteil mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Edeka, mehrere Bäcker, Metzgerei usw.) sowie Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Der Ludwigsplatz ist direkt um die Ecke.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Büro 1

Exposé - Galerie



Büro 2



Büro 3

Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Küche 3



OG Zimmer 1

Exposé - Galerie



OG Zimmer 2



OG Zimmer 3

Exposé - Galerie



Bad



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Grundrisse

BERECHNUNG DER WOHNFLACHE NACH DIN 283

Wohnung Nr. 4

2. Obergeschoss - BESTAND

Flur	3,07 x 1,65	= 5,07 m ²	
+	1,09 x 1,65 x 0,5	= +0,90 m ²	= 5,97 m ²
Zimmer 1	4,40 x 4,00	= 16,00 m ²	
-	0,40 x 0,40	= -0,16 m ²	= 16,16 m ²
Zimmer 2	4,80 x 4,10	= 19,68 m ²	
-	1,05 x 0,72 x 0,5	= - 0,90 m ²	= 18,77 m ²
Zimmer 3	4,10 x 4,40	= 18,04 m ²	
-		= - 0,93 m ²	= 17,01 m ²
Bad	1,65 x 1,80	= 2,90 m ²	= 2,90 m ²
Kochen	3,00 x 2,80	= 8,40 m ²	
+	1,23 x 1,92	= 2,36 m ²	
-	0,40 x 0,40	= -0,16 m ²	= 10,60 m ²

Netto Wohnfläche Wohnung Nr. 4 - 2.OG = 70,61 m²

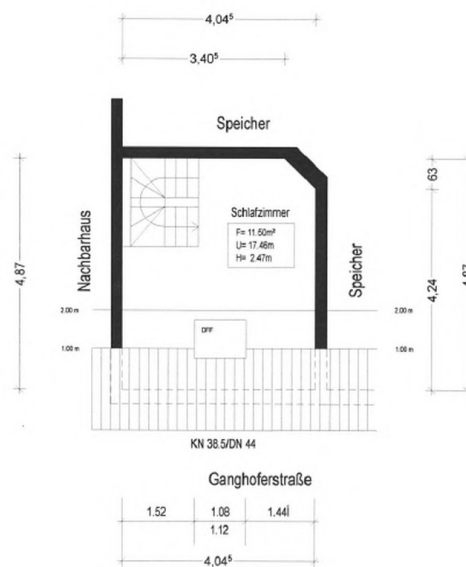
Dachgeschoss - ERWEITERUNG

Zimmer 4	4,21 x 2,95	= 12,41 m ²	
+	4,21 x 1,10 x 0,5	= 2,32 m ²	= 14,73 m ²

Nettowohnfläche Whg Nr. 4 - NEU = 86,14 m²

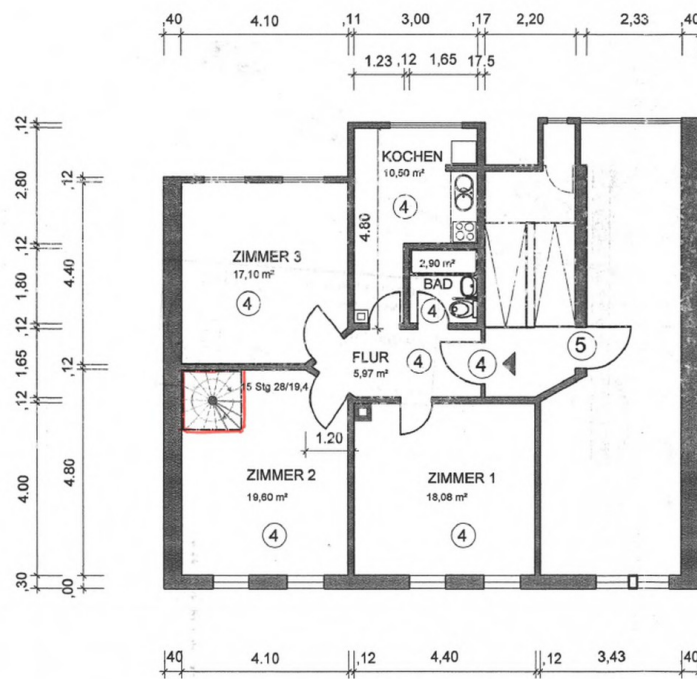
Wohnflächenberechnung

Grundriss DG



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss UG