

# Exposé

## Wohnung in Pforzheim

### Pforzheim Nord - Drei Zimmer mit Balkon



Objekt-Nr. OM-435959

#### Wohnung

Vermietung: **960 € + NK**

Ansprechpartner:  
Birgit Schreiber-Katzlirsch

Bertholdstraße 14  
75177 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1914	Mietsicherheit	2.880 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	keine Angaben
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	3. OG
Heizkosten	140 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	240 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Fünfparteienhauses in der Pforzheimer Nordstadt. Der Bahnhof ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar, und sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in fußläufiger Entfernung.

Die neuen Mieter richteten die Wohnung bei Einzug nach ihrem Geschmack selbst her, dafür muss bei Auszug nicht renoviert werden. Werden Arbeiten ausgeführt, die über die üblichen Schönheitsreparaturen hinausgehen, so werden die Materialkosten nach Absprache übernommen. Die Vormieter waren eine kinderreiche Familie, weshalb Böden und Wände nach fünf Jahren entsprechende Gebrauchsspuren aufweisen. In der Küche besteht aktuell noch ein Wasserschaden, der jedoch seitens des Vermieters behoben wird.

Das Gebäude ist sehr alt und entspricht daher nicht dem Standard eines Neubaus, wurde jedoch saniert und besticht durch seinen besonderen Charakter. Die Fassade wurde im Jahr 2022 erneuert, zudem wurden großzügige Balkone angebaut, ohne den Charme des Hauses zu beeinträchtigen.

## Ausstattung

In der Küche ist eine Küchenzeile mit Geschirrspüler, Waschmaschine, Mikrowelle, Ceranherd und Backofen, sowie einer Kühl-/Gefrierkombination vorhanden. Ein Elektroboiler sorgt hier für warmes Wasser. Außerdem gibt es eine kleine Vorratskammer. Das Bad wurde ebenfalls 2022 in der ehemaligen "Wäschekammer" eingebaut, so dass es zwar sehr klein, aber mit einer bodenebenen Dusche, einem Handtuchwärmer, einer Elektro-Fußbodenheizung und einem großen Waschbecken bestmöglich ausgestattet ist. Die Toilette ist separat.

In den Zimmern liegt altes Parkett, das über die Jahre sehr strapaziert wurde, aber für Liebhaber ist es sicher eine Freude, es wieder zum Strahlen zu bringen.

Im Keller wird es künftig ein Abteil geben, das der Wohnung zugeordnet wird - hier mussten wir in den letzten Monaten mühsam entrümpeln, weil Vormieter immer wieder Gegenstände zurückgelassen hatten, die nicht mehr zugeordnet werden konnten.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Hinweis: Falls die Miete von einem Kostenträger übernommen werden soll, benötigen wir eine schriftliche Kostenübernahmezusage. Die Wohnung wird voraussichtlich für eine Familie ab sechs Personen als angemessen eingestuft werden.

Walbrach & Weiland GbR, Reickertstraße 9, 76228 Karlsruhe

## Lage

Die Pforzheimer Nordstadt ist ein Multi-Kulti-Viertel, in dem immer Leben ist. Man ist mittendrin, hat sowohl zu Fuß, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln vielfältige Möglichkeiten von A nach B zu kommen. Parkplätze sind dagegen eher rar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Rückansicht



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Vorratskammer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



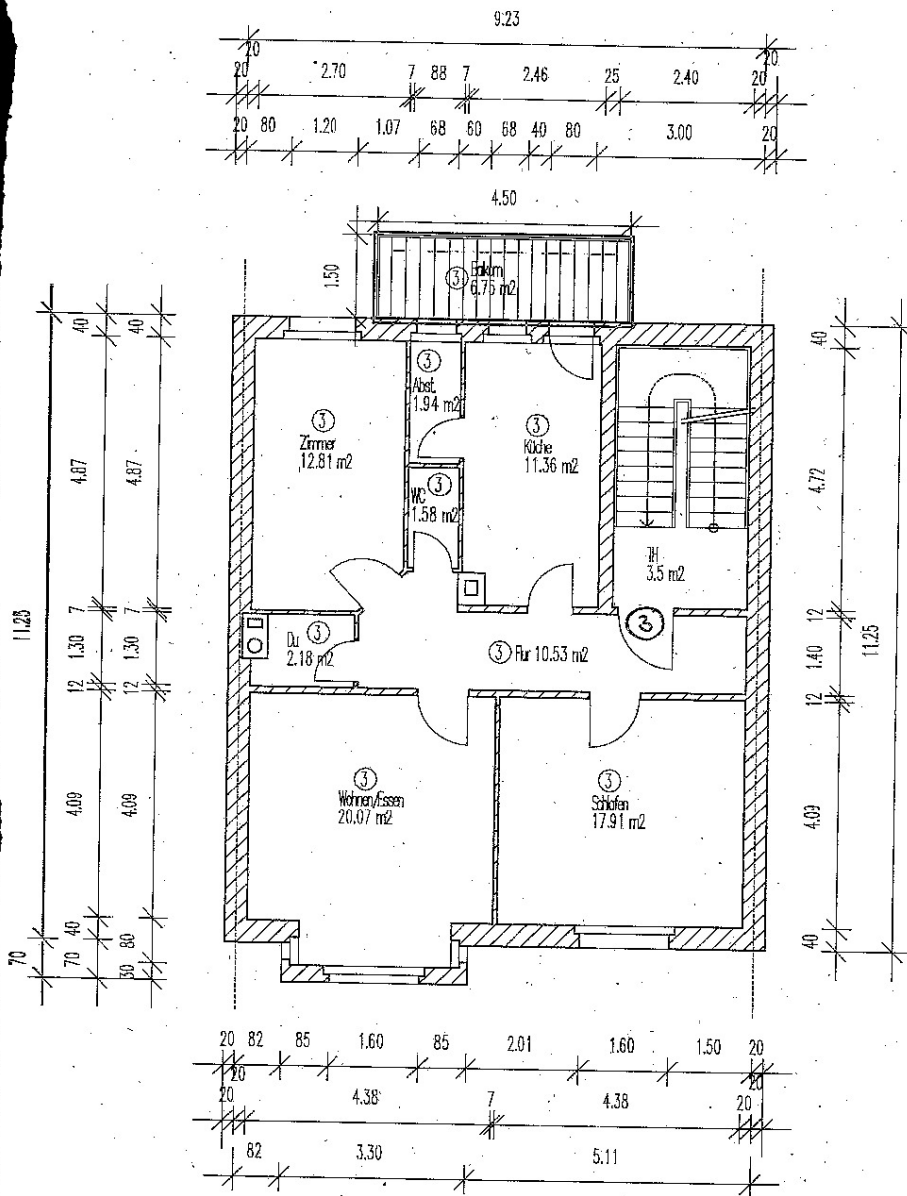
WC

# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Grundrisse



2. Obergeschoss

Planformat: DIN A4

25.05.2021  
M 1:100

Bauvorhaben: Wohnhaus  
Antrag auf Abgeschlossenheit  
Bertholdstr. 14  
75177 Pforzheim

Bauherr:  
Barbara Weiland und Michael Walbrach  
Reichertstr. 9  
76228 Karlsruhe

Planung:  
Dr.-Ing. Simon Som, Freier Architekt  
Waldhornstr. 51, 76434 Karlsruhe  
Tel: 0721-4646707