

Exposé

Dachgeschosswohnung in Pforzheim

**Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in der Weststadt – Nähe
Messplatz – leerstehend & sofort verfügbar**



Objekt-Nr. **OM-446227**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Walbrach

Moritz-Müller-Str. 9
75172 Pforzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	3,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	73,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	5. OG
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 73 m² Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur fünf Parteien in der Pforzheimer Weststadt, Nähe Messplatz.

Die Wohnung ist derzeit leerstehend und kann sofort bezogen oder neu vermietet werden. Sie eignet sich daher sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Der Grundriss bietet eine klassische und gut nutzbare Aufteilung:

großzügiges Wohnzimmer

zwei weitere Zimmer (Schlafen / Arbeiten / Kinderzimmer)

separate Küche mit Einbauküche

Badezimmer mit Badewanne

zusätzliches Gäste-WC

Kellerraum

Durch die Lage im Dachgeschoss entsteht eine ruhige Wohnatmosphäre mit viel Privatsphäre.

Die Wohnung befindet sich in einem funktionalen, gepflegten Zustand mit Renovierungsbedarf. Die Fenster wurden überwiegend bereits erneuert.

Die Beheizung erfolgt über eine eigene Gas-Etagenheizung. Dadurch besteht volle Kostenkontrolle unabhängig von der Eigentümergemeinschaft.

Ausstattung

3 Zimmer

ca. 73 m² Wohnfläche

Dachgeschoss

kleine WEG mit nur 5 Parteien

überwiegend neue Isolierglasfenster

Gas-Etagenheizung

Einbauküche vorhanden

innenliegendes Bad mit Wanne

separates Gäste-WC

Kellerraum

Hausgeld nur 150 €/Monat

sofort verfügbar

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung ist leerstehend und kann kurzfristig übernommen werden.

Aufgrund der attraktiven Wohnungsgröße, der ruhigen Lage im Dachgeschoss sowie der kleinen Eigentümergemeinschaft eignet sich die Wohnung besonders gut für Eigennutzer oder Kapitalanleger mit langfristiger Perspektive.

Besichtigungen sind kurzfristig möglich.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Moritz-Müller-Straße in der beliebten Pforzheimer Weststadt in unmittelbarer Nähe zum Messplatz.

Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut.

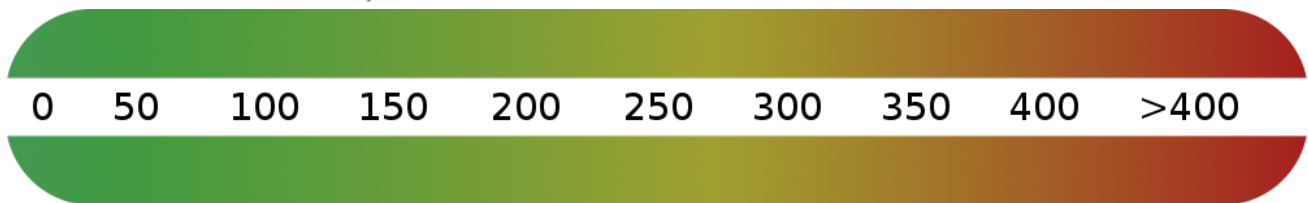
Die Lage eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für eine nachhaltige Vermietung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	142,30 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



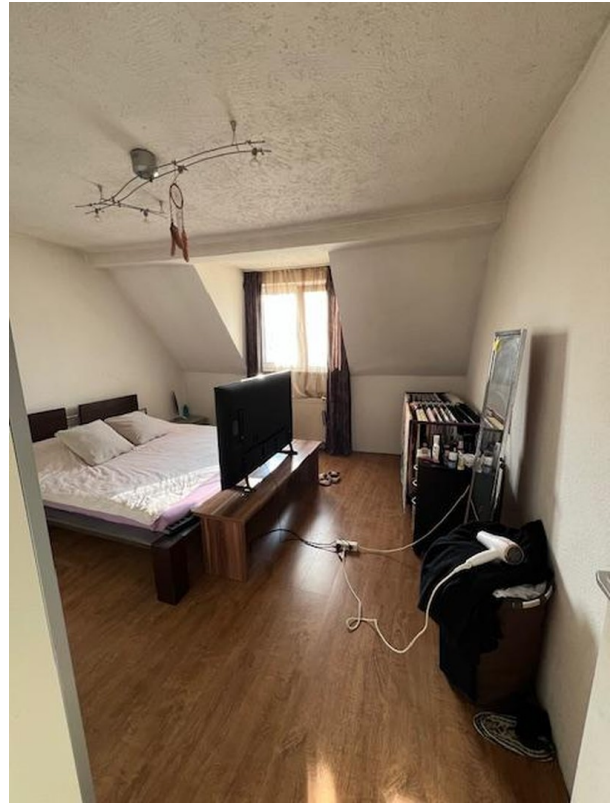
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

