

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Pforzheim

### WG-geeignete 3-Zimmer-Wohnung mit Galerie im Denkmal – zentral Pforzheim Nordstadt – Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-446236

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Walbrach

Heinrich-Wieland-Allee 2  
75177 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	235 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit zusätzlicher Galerie befindet sich im Dachgeschoss eines denkmalgeschützten Altbaus in zentraler Lage der Pforzheimer Nordstadt.

Die Wohnung ist aktuell als 3er-WG genutzt und eignet sich besonders gut als Kapitalanlage mit stabiler Vermietbarkeit. Zwei Zimmer sind derzeit vermietet, ein Zimmer ist aktuell frei und kann kurzfristig neu vermietet werden.

Bei Vollvermietung ist eine monatliche Kaltmiete von über 1.000 € realistisch erreichbar.

Die zusätzliche Galerie erweitert die Nutzungsmöglichkeiten erheblich und schafft einen weiteren flexibel nutzbaren Bereich (z. B. Schlaf- oder Arbeitsbereich).

Die Wohnung verfügt über:

drei gut geschnittene Zimmer

zusätzliche Galerieebene

separate Küche

Badezimmer mit zwei Waschbecken, Badewanne und Waschmaschinenanschluss

Gas-Etagenheizung (2016)

Die Wohnung befindet sich in einem funktionalen Zustand mit Renovierungsbedarf und bietet daher zusätzliches Entwicklungspotenzial für Kapitalanleger.

## Ausstattung

WG-geeigneter Grundriss

Galerie als zusätzlicher Nutzbereich (nicht in Wohnfläche eingerechnet)

Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Badewanne

Waschmaschinenanschluss im Bad

Gas-Kombitherme ca. 10 Jahre alt

Küche ca. 10 Jahre alt

Denkmalschutz (kein Energieausweis erforderlich)

sehr gute Vermietbarkeit durch zentrale Lage

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft.

Aufgrund der Aufteilung und Lage eignet sich die Wohnung besonders gut als Kapitalanlage mit stabiler Vermietbarkeit.

Besichtigungen sind kurzfristig möglich.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage der Pforzheimer Nordstadt.

Hauptbahnhof, Innenstadt sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Durch die Lage eignet sich die Wohnung besonders gut für studentische Vermietung oder junge Berufstätige.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie

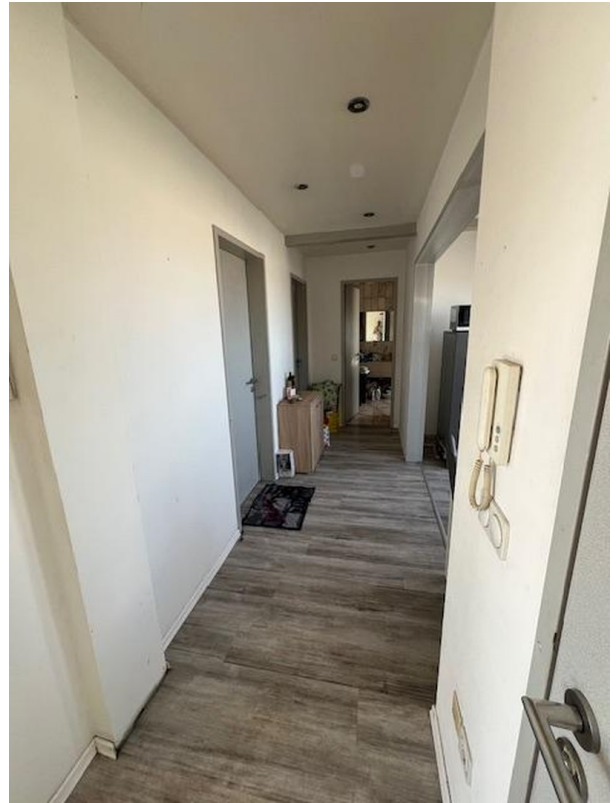
---



# Exposé - Galerie



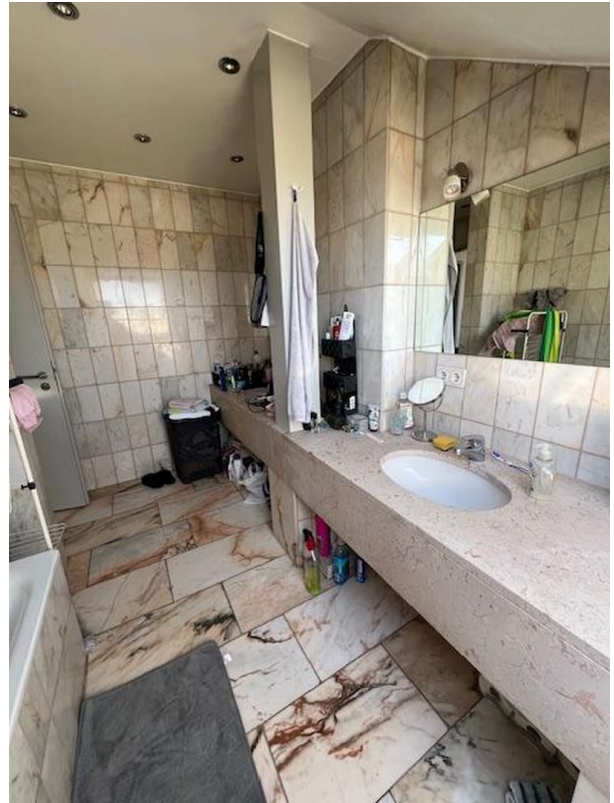
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

