

# Exposé

## Wohnung in Pforzheim

### Fünf-Zimmer-Wohnung in Pforzheim – modernisiert, lichtdurchflutet, mit Kamin und zwei Bädern



Objekt-Nr. OM-447880

#### Wohnung

Vermietung: **1.320 € + NK**

Ansprechpartner:  
Aret Merdinyan

Hohenstaufenstr. 56  
75177 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	2.640 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	150 €	Etage	3. OG
Heizkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige und frisch modernisierte Fünf-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine klare Raumstruktur, helle Flächen und eine Ausstattung, die im Alltag wirklich funktioniert.

Bereits beim Betreten fällt der durchgehende, helle Boden auf, der der gesamten Wohnung eine ruhige und hochwertige Atmosphäre verleiht. Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und ein offenes Wohngefühl.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Hier entsteht durch den integrierten Holzkamin eine besondere Wohnqualität – gerade in den Abendstunden ein echtes Highlight.

Die Wohnung bietet insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen lassen. Damit eignet sich die Einheit ideal für Familien oder für Mieter, die Wert auf Raum und Struktur legen.

Besonders hervorzuheben sind die zwei Badezimmer:

Ein modernes Tageslichtbad mit Dusche sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne – praktisch, funktional und im Alltag ein echter Vorteil.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung und lässt sich optimal in den Wohnalltag integrieren.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung, die eine eigenständige und kontrollierbare Versorgung ermöglicht. Der zusätzliche Kamin sorgt nicht nur für Atmosphäre, sondern auch für alternative Wärme.

## Ausstattung

Highlights auf einen Blick

- \* Fünf großzügige Zimmer
- \* Frisch modernisierte Wohnräume
- \* Heller, durchgehender Bodenbelag
- \* Großzügiger Wohnbereich mit Kamin
- \* Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer
- \* Zwei Badezimmer (Dusche + Badewanne)
- \* Tageslicht in allen relevanten Bereichen
- \* Gas-Etagenheizung + zusätzlicher Kamin

Gebäude umfassend modernisiert (entscheidender Punkt):

- \* Neue Dachabdeckung in den letzten 2 Jahren
- \* Fassadendämmung (verbesserte Energieeffizienz)
- \* Erneuerte Hauselektrik
- \* Neue Fenster mit elektrischen Rollläden
- \* Neue Hauseingangstüre inkl. Briefkastenanlage
- \* Moderne Sprechanlage

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Angaben gemäß § 5 TMG

Aret Merdinyan Meridian Grund & Boden Seidenstraße 61

70174 Stuttgart

Kontakt

Telefon: +4971116128255

E-Mail: ma@meridian-gb.de

Gewerbeanmeldung

Die Gewerbeanmeldung nach §34 c GewO wurde am 31.08.2012 durch Stadt Stuttgart Gewerbeamt erteilt.

EU-Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:  
<https://ec.europa.eu/consumers/odr/>.

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Verbraucherstreitbeilegung/Universalschlichtungsstelle

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Quelle:

<https://www.e-recht24.de/impressum-generator.html>

**Lage**

Zentrale Lage mit bester Anbindung – Wohnen in der Hohenstaufenstraße

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Hohenstaufenstraße im Stadtteil Pforzheim-Nord, einer lebendigen und vielfältigen Wohngegend mit urbanem Flair. Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung: Der Pforzheimer Hauptbahnhof ist nur etwa 370 Meter entfernt und bequem zu Fuß erreichbar, was sowohl Pendlern als auch Vielreisenden zugutekommt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. So befinden sich beispielsweise ein REWE-Supermarkt in etwa 150 Metern Entfernung sowie eine Bäckerei-Konditorei Richard Nussbaumer nur 110 Meter entfernt.

Die Umgebung bietet zudem eine Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen, Cafés und internationalen Supermärkten, die das multikulturelle Flair der Nordstadt unterstreichen.

Familien profitieren von der Nähe zu Bildungseinrichtungen: Der Kindergarten St. Franziskus ist rund 350 Meter entfernt, und die Nordstadtschule Gemeinschaftsschule befindet sich in etwa 310 Metern Entfernung.

Die Hohenstaufenstraße liegt in einem Gebiet, das durch eine Mischung aus Altbauten und moderner Architektur geprägt ist. Die Straßenführung ist durch beidseitiges Längsparken und enge Fahrbahnen charakterisiert, was dem Viertel einen charmanten, urbanen Charakter verleiht.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einem lebendigen Wohnumfeld – perfekt für alle, die urbanes Leben mit Komfort schätzen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	79,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

