

Exposé

Dachgeschosswohnung in Pforzheim

Kapitalanlage Wohnung in Pforzheim nahe dem Enzaunenpark



Objekt-Nr. **OM-450333**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **180.000 €**

Ansprechpartner:
Anton Zoll

Yorckstraße.15
75177 Pforzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1979 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 5 | Zustand | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 52,90 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 12,00 m ² | Etage | 5. OG |
| Energieträger | Fernwärme | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine feine, gut geschnittene Wohnung in Pforzheim, Yorckstraße 15, in attraktiver Nähe zum Enzaupark. Die Wohnung verfügt über ca. 52,92 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 10 m² Nutzfläche und eignet sich ideal für Eigennutzer, Kapitalanleger, Singles, Paare oder als kompakte Stadtwohnung mit praktischem Raumangebot.

Die Wohnung überzeugt durch helle Räume, eine angenehme Raumaufteilung und ein gepflegtes Gesamtbild. Durch die Dachflächenfenster entsteht eine freundliche Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Wohnen, Essen und Arbeiten. Zusätzlich stehen weitere flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich je nach Bedarf als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignen.

Die vorhandene Einbauküche ist praktisch angeordnet und bietet Stauraum sowie Arbeitsfläche für den Alltag. Das Badezimmer ist mit Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper und Stellmöglichkeit für Waschmaschine ausgestattet. Ergänzt wird das Angebot durch die zusätzliche Nutzfläche, die wertvollen Stauraum schafft.

Das Mehrfamilienhaus wurde laut Energieausweis im Jahr 1979 errichtet und umfasst 15 Wohnungen. Die Beheizung erfolgt über Nah- und Fernwärme mit Kraft-Wärme-Kopplung. Der Energieausweis ist bis zum 20.01.2029 gültig; der Endenergieverbrauch beträgt 88,21 kWh/(m²·a).

Ausstattung

Die Wohnung bietet eine solide und praktische Ausstattung mit folgenden Merkmalen:

ca. 52,92 m² Wohnfläche

zusätzlich ca. 10 m² Nutzfläche

helle Räume mit Dachflächenfenstern

gemütlicher Wohnbereich

separate bzw. gut integrierte Küchenzone mit vorhandener Einbauküche

flexibel nutzbare Zimmer, z. B. als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer

Badezimmer mit WC, Waschbecken, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss

pflegeleichte Fliesenböden

weiße Innentüren und helle Wandgestaltung

praktische Abstell- und Nutzflächen

Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten

Heizung über Nah- und Fernwärme mit Kraft-Wärme-Kopplung

Energieverbrauch laut Energieausweis: 88,21 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse C laut Skala auf Seite 3 des Energieausweises

Die Wohnung präsentiert sich als kompakte, funktionale Einheit mit angenehmer Helligkeit und vielseitiger Nutzbarkeit.

Fußboden:

Fliesen

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage. Aufgrund der Wohnungsgröße, der Lage nahe dem Enzaupark und der guten Nutzbarkeit der Räume ist

sie besonders interessant für Einzelpersonen, Paare, Berufspendler oder Mieter mit Wunsch nach stadtnaher Wohnlage.

Der Energieausweis liegt vor. Es handelt sich laut Unterlagen um einen Energieverbrauchsausweis. Der wesentliche Energieträger ist Nah- und Fernwärme mit Kraft-Wärme-Kopplung fossil mit Biomassenanteil. Der Energieausweis wurde am 21.01.2019 ausgestellt und ist bis 20.01.2029 gültig.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich. Weitere Unterlagen wie Hausgeldabrechnung, Wirtschaftsplan, Rücklagenstand, Teilungserklärung oder Protokolle der Eigentümerversammlungen können bei ernsthaftem Interesse bereitgestellt werden.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Yorckstraße 15 in 75177 Pforzheim, in einer beliebten und gut angebundenen Wohnlage nahe dem Enzaupark. Der Enzaupark zählt zu den bekannten Naherholungsbereichen der Stadt und bietet viel Grün, Spazierwege, Freizeitmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität im direkten Umfeld.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie die Pforzheimer Innenstadt sind je nach Ziel gut erreichbar. Auch für Pendler ist Pforzheim durch die Anbindung an die B10, A8 sowie den Bahnhof ein interessanter Wohnstandort.

Die Umgebung eignet sich sowohl für Eigennutzer, die stadtnah wohnen möchten, als auch für Kapitalanleger, die eine gut vermietbare Wohnung in gefragter Lage suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|---------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 88,21 kWh/(m ² a) |
| Warmwasser enthalten | Ja |



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Aussicht



Flur



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad