

# Exposé

## Wohnung in Pforzheim

**Helle, sanierte 2-Zi Whg, 2.OG, neuwertige EBK,  
Energieeffizienzhaus**



Objekt-Nr. OM-451874

### Wohnung

Vermietung: **790 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ines Hambach

Obere Rodstr. 3  
75173 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1951	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	2.200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene Wohnung überzeugt durch ihre angenehme Wohnatmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung. Zwei großzügige Zimmer plus Abstellraum bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schaffen ein komfortables Zuhause.

Das Haus wurde 2024 energetisch kernsaniert mit 16 cm Außendämmung und 3-fach verglasten Fenstern, elektrischen Rolläden, neuen Wand- und Bodenbelägen sowie Erneuerung aller Leitungen. Dies sorgt für überschaubare Nebenkosten. Ein Highlight ist die Fußbodenheizung, die angenehme Wärme im Winter liefert.

Neben dem großen gemütlichen Wohn-Esszimmer mit tollem Loft-Eichevinylboden gibt es ein helles Schlafzimmer sowie einen Abstellraum für die Unterbringung von Waschmaschine und Trockner. Die moderne neuwertige Küche ist mit praktischen Einbauschränken und Elektrogeräten (inkl. Induktionskochfeld, Backofen, Spülmaschine, Dunstabzugshaube und großer Kühl-Gefrierkombi) ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für den Alltag. Die Miete der Küche kommt mit 80 Euro pro Monat noch auf die Kaltmiete drauf.

Ein schöner Balkon ist in Planung für Sommer 2026.

Einzug möglich ab 01.08. evt auch schon ab 01.07.26 möglich.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, der weiteren Stauraum bietet.

In der ruhigen Wohngegend stehen zudem meist ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Grundriss ist auf dem Bild grün umrandet.

## Ausstattung

- neuwertiger Vinylboden in Eicheoptik
- Fußbodenheizung
- elektrische Rolläden
- großes Bad mit begehrter Dusche
- neuwertige Einbauküche mit allen Elektrogeräten

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung!

Bitte nennen Sie die Anzahl der einziehenden Personen, den Grund Ihres geplanten Umzugs, Ihren Beruf und Netto-Einkommen und gerne auch etwas, um Sie besser als potenziellen Mieter kennenzulernen.

## Lage

Das 8-Familienhaus liegt ideal, fußläufig zur Stadt und gleichzeitig am Stadtrand nahe Park- und Grünanlagen. Zudem befindet sich ein Bäcker, eine Eisdiele, Restaurants und Cafes sowie ein Supermarkt alles in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	52,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Bad



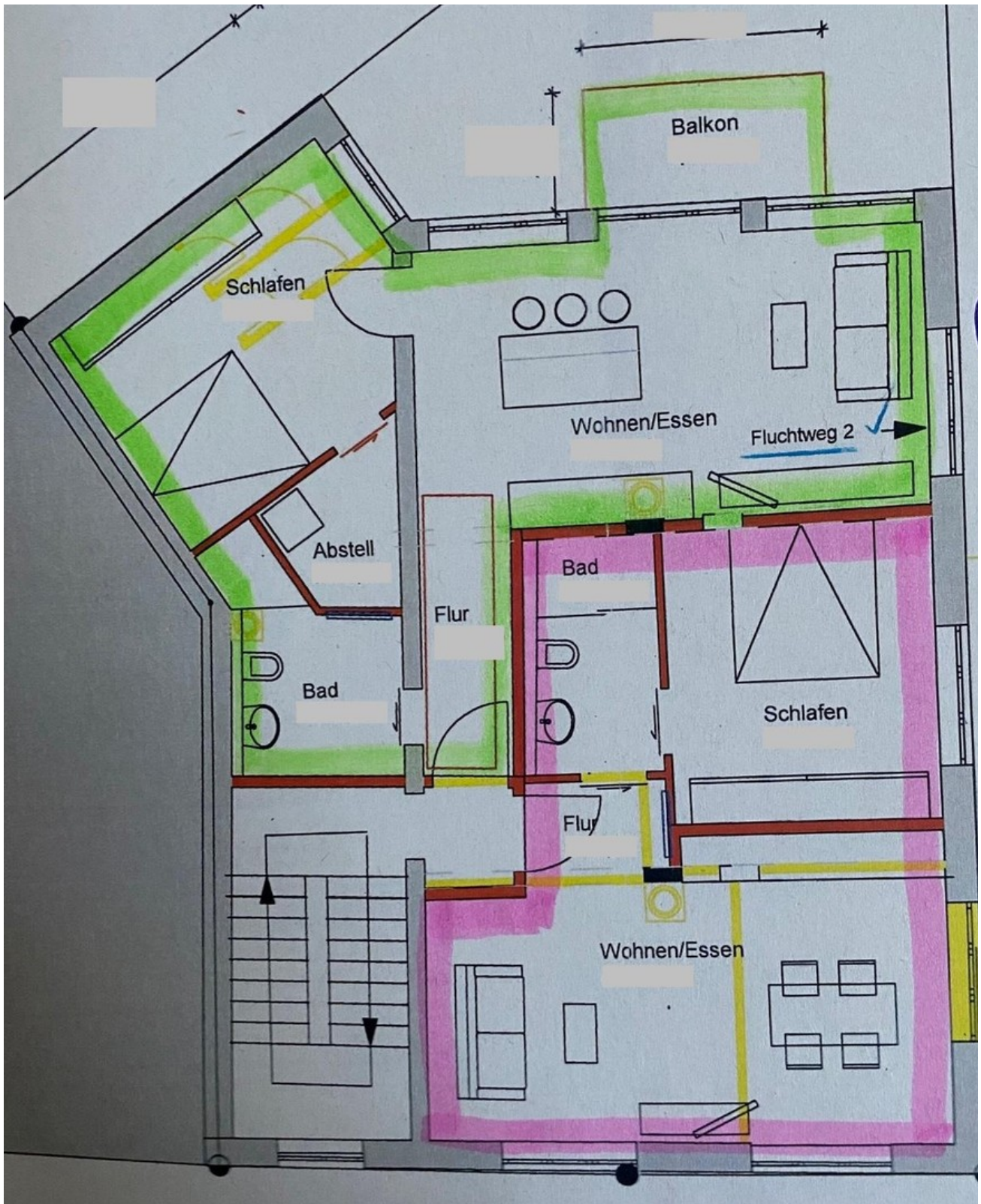
Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Grundrisse



Grundriss grün