

# Exposé

## Wohnung in Pforzheim

**2,5 Zimmer in bester Lage für Kapitalanleger zur freien Neuvermietung**



Objekt-Nr. OM-459952

**Wohnung**

Verkauf: **192.000 €**

Ansprechpartner:  
Maika Steinhuber

75175 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1956	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2,5-Zimmer-Wohnung mit rund 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Pforzheim und bietet Kapitalanlegern eine interessante Gelegenheit mit solidem Vermietungspotenzial.

Der funktionale Grundriss mit klassischer Aufteilung in Wohn- und Schlafzimmer, halbes Zimmer, Küche, Bad und separatem WC schafft eine klare und gut vermietbare Struktur.

Besonders attraktiv für neue Mieter sind die beiden Balkone, die für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen, die vorhandene Einbauküche sowie das Dachbodenabteil als praktischer Stauraum.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1956 und präsentiert sich in einem soliden, wenn auch modernisierungsbedürftigen Zustand.

Die Fenster wurden 2011 erneuert, beheizt wird die Immobilie über Erdgas E sowie Nachstrom.

Der Energieausweis weist einen Primärenergiebedarf von 294 kWh/(m<sup>2</sup>a) aus, die Energieklasse beträgt F.

## Ausstattung

Neben jeweils einem Wohn- und Schlafzimmer, bietet die Wohnung ein halbes Zimmer, Einbauküche, Bad und eine separate Toilette. Ein Dachgeschoßabteil als Stauraum kann ebenfalls genutzt werden.

Im Moment befindet sich die Wohnung in einem modernisierungsbedürftigen Zustand - gerne kümmern wir uns bei Interesse um neue Bodenbeläge, einen neuen Anstrich und kleinere Optimierungen in Küche und Bad. Wir beraten Sie hier gerne und stehen Ihnen zur Seite.

Es kann mit Mieteinnahmen von voraussichtlich ca. 900€ netto kalt pro Monat gerechnet werden. Das entspricht grob einer Jahresnettokaltmiete von etwa 10.800€.

Auch für eine Vermietung als WG ist die Wohnung geeignet (ein Zimmer mit Balkon/zweites Zimmer mit zusätzlichem halben Zimmer), um einen höheren Gesamtertrag bei der Miete zu erzielen.

Aktuell befindet sich die Wohnung im Leerstand, daher können Modernisierungsmaßnahmen unmittelbar umgesetzt werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Pforzheimer Südoststadt, einem gefragten Wohngebiet mit guter Anbindung und urbanem Umfeld. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Hochschule Pforzheim sowie zum dortigen studentischen Umfeld, was die Wohnung für Studierende, wissenschaftliche Mitarbeitende und Berufspendler zu einer attraktiven Mietadresse macht. Auch im direkten Umfeld sind bereits studentische Wohnangebote vorhanden, was die Vermietbarkeit zusätzlich stärkt.

Darüber hinaus überzeugt die Lage durch eine sehr gute Nahversorgung: Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Der Pforzheimer Bahnhof liegt nur etwas mehr als 1 km entfernt und sorgt für eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr. Insgesamt sprechen diese Faktoren klar für die Qualität und Attraktivität der Lage. Für Erholung sorgen die diversen Parks, die mitunter direkt am Wohnhaus angrenzen und mit schön gestalteten Spielplätzen auch für die Kleinen allerhand zu bieten haben.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	294,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Küche aktuell

# Exposé - Galerie



Küche aktuell



Küche aktuell

# Exposé - Galerie



Bad Modernisierungsvorschlag



Badezimmer aktuell



WC Modernisierungsvorschlag

# Exposé - Galerie



Toilette



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Dachboden