

Exposé

Wohnung in Pforzheim

Helle 3,5-Zimmer-Wohnung mit großem Sonnenbalkon in ruhiger Sackgassenlage



Objekt-Nr. OM-463983

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Robert Bischof

August-Kayser-Straße 31
75175 Pforzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1991 | Zustand | saniert |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 3,50 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 88,00 m ² | Etage | 1. OG |
| Energieträger | Öl | Garagen | 1 |
| Hausgeld mtl. | 329 € | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle, hochwertige 3,5-Zimmer-Wohnung mit großem Sonnenbalkon in ruhiger Bestlage unterhalb der FH Pforzheim

Diese außergewöhnlich helle 3,5-Zimmer-Wohnung mit 88 m² Wohnfläche befindet sich in einem sehr gepflegten und ruhigen Mehrfamilienhaus (7) in einer Sackgasse unterhalb der Hochschule Pforzheim.

Ein besonderes Highlight sind die durchgehend verlegten Eichendielen, das moderne Bad und der großzügige 16 m² große Balkon mit Süd- und Ostausrichtung – ideal für sonnige Morgenstunden bis in den Nachmittag hinein. Der nahegelegene Wildpark Pforzheim ist in nur etwa 5 Gehminuten erreichbar.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- * große Garage mit eigener 11KW Wallbox
- * eigener Kellerraum
- * Gemeinschaftswaschraum für Waschmaschine und Trockner
- * Zuverlässige und gut gewartete Öl-Zentralheizung

Die Wohnung wurde im Jahr 2015 umfassend und hochwertig saniert und seitdem kontinuierlich gepflegt.

Die Wohnung verbindet modernes Wohnen mit einer ruhigen, naturnahen Lage und hochwertiger Ausstattung.

Bezugsfrei ab Sommer 2026 (nach Vereinbarung)

Verkauf von privat

Ausstattung

durchgehender Eiche-Parkettboden (Landhausdielen) (2015)

- * hochwertige Nolte Matrix Küche mit Mattglasfronten (2015)
- * komplett modernisiertes Badezimmer (2015)
- * Smarthome-System für Rollläden, Heizung, indirekter Beleuchtung und Garagentor
- * modernisierte Elektroinstallation (2020)
- * neue Fenster und Rollläden im gesamten Haus (2020)
- * erneuerte Innentüren (2015)
- * hochwertiger matter Glattputz an Wänden und Decken (keine Tapeten) (2015)
- * eigene 11 kW Wallbox (Mennekes) in der Garage (2024)
- * 600W Balkonkraftwerk
- * Feinsteinzeugboden Balkon (2019)
- * Geländer wird dieses Jahr noch gestrichen.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Lage

Sackgasse, Nähe FH-Pforzheim und Wildpark.

Schnelle Anbindung in Richtung Stuttgart (A8 Auffahrt Süd)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 116,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



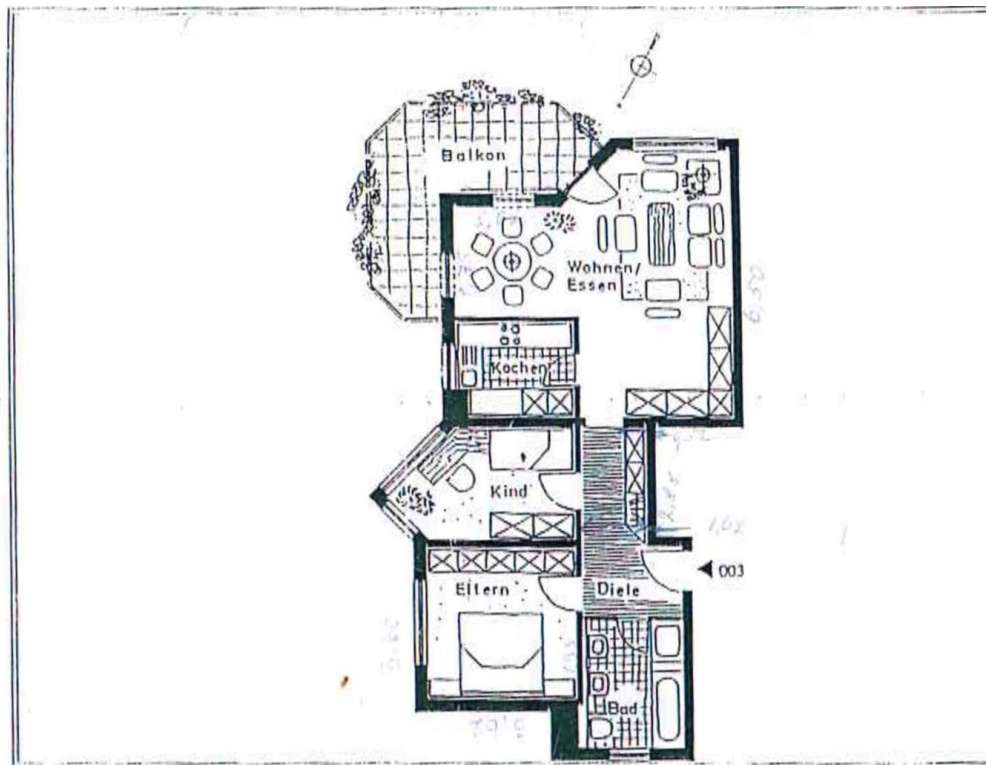
Exposé - Galerie



Obergeschoß
3-Zimmer-Wohnung
Wohnung 003

| | |
|--------------|-----------------------|
| Wohnen/Essen | 33,54 m ² |
| Eltern | 13,16 m ² |
| Kind | 10,59 m ² |
| Kochen | 6,33 m ² |
| Bad/WE | 6,60 m ² |
| Diele | 9,30 m ² |
| Balkon | 11,05 m ² |
| <hr/> | |
| Wohnfläche | 117,57 m ² |

Die Fläche des Balkons ist zur Hälfte in der Wohnfläche enthalten.



Exposé - Grundrisse

Obergeschoß

3-Zimmer-Wohnung

Wohnung 003

| | |
|--------------|-----------------------|
| Wohnen/Essen | 33,54 m ² |
| Eltern | 17,16 m ² |
| Kind | 10,59 m ² |
| Kochen | 6,33 m ² |
| Bad/WC | 6,60 m ² |
| Diele | 9,30 m ² |
| Balkon | 8,05 m ² |
| ----- | |
| Wohnfläche | 117,57 m ² |

Die Fläche des Balkons ist zur Hälfte in der Wohnfläche enthalten.

