

Exposé

Wohnung in Pforzheim

Barrierefreie 100 m² Wohn- oder Gewerbeeinheit im kernsanierten Denkmalobjekt



Objekt-Nr. OM-467556

Wohnung

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:
Marko Virijevic

Linnéstrasse 2
75172 Pforzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	100,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Etage	3. OG
Heizkosten	135 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	335 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in einem aufwendig kernsanierten denkmalgeschützten Gebäude in der Linnéstraße 2 in Pforzheim. Auf ca. 100 m² bietet die Einheit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl hervorragend als großzügiger Wohnraum für Familien als auch als repräsentative Büro- oder Praxisfläche.

Im Zuge der umfassenden Kernsanierung wurde das Gebäude technisch und energetisch auf einen modernen Stand gebracht, während der historische Charakter und die architektonischen Details erhalten blieben. Die großzügigen, hellen Räume schaffen eine angenehme Wohn- und Arbeitsatmosphäre.

Ausstattungsmerkmale:

Ca. 100 m² Wohn-/Nutzfläche

Vollständig kernsaniertes Denkmalobjekt

Barrierefreier Zugang zur Einheit

Personenaufzug (Lift) im Gebäude

Moderne Gebäudetechnik und hohe Energieeffizienz

Helle und großzügige Räume

Flexible Nutzung als Wohnung, Büro oder Praxis

Hochwertiges und gepflegtes Ambiente

Ideal für Familien, Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität

Zentrale und gut erreichbare Lage

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Arcus Klinikum und profitiert von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie medizinischen Einrichtungen.

Dank des barrierefreien Zugangs und des Aufzugs eignet sich die Einheit besonders für Menschen, die Wert auf Komfort, Zugänglichkeit und eine zukunftssichere Nutzung legen.

Ob als komfortables Zuhause für eine Familie oder als repräsentativer Standort für Ihr Unternehmen – diese besondere Einheit vereint historischen Charme mit modernem Komfort, Energieeffizienz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und gefragter Lage von Pforzheim in der Linnéstraße 2. Die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Entfernung und gewährleisten eine hervorragende Anbindung innerhalb der Stadt und in die umliegende Region.

Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im näheren Umfeld und sorgen für eine hohe Lebens- und Standortqualität. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der Autobahnanschlüsse sowie der umliegenden Wirtschaftsregionen.

Besonders attraktiv ist die Nähe zu den renommierten ARCUS Kliniken.

Die Kombination aus zentraler Stadtlage, hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen macht diesen Standort sowohl für Wohn- als auch für Gewerbezwecke besonders attraktiv.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Lage ist die Nähe zu zahlreichen Grün- und Erholungsflächen. Der Stadtgarten, der Benckiser Park sowie die weitläufigen Anlagen des Enzauparks laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahen Freizeitmöglichkeiten macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Senioren.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



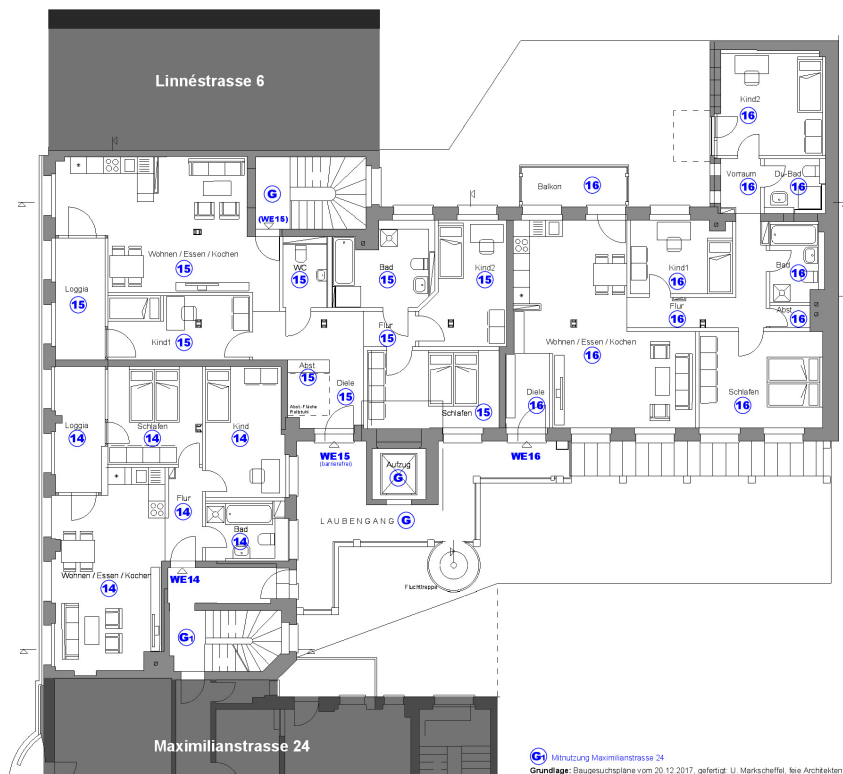
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



MFH 2+4	
PFORZHEIM - LINNÉSTRASSE	
BAUHERR	MEK Immobilien GmbH Frankfurter Str. 25 70376 Stuttgart Tel.: 0174 - 3072037 mek.immo@gmx.de
ENTWURF+ PLANUNG	Arbeitsgemeinschaft Järner - Nirngart freie Architekten Asterweg 5 71272 Renningen Phon: 07159 - 16 58 580 email: je-arch@gmx.de
BEARBEITER	ja
DATUM	15.05.2020
PROJEKT-NR.	01042020
MASSTAB	1 : 100
PHASE	AUFTEILUNG - WE
ZEICHNUNG	OG 3

Mitzulung Maximilianstrasse 24
Grundlage: Baugesuchpläne vom 20.12.2017, gefertigt: U. Markscheffel, freie Architekten, Dresden