

Exposé

Wohnung in Pforzheim

4-Zimmer-ETW in Porzheims bester Lage. Erstbezug nach Kernsanierung.



Objekt-Nr. OM-470054

Wohnung

Verkauf: **555.000 €**

Ansprechpartner:
Karin Boden

Am Nagoldhang 31
75173 Pforzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahmedatum	01.12.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	104,43 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	7,70 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	150 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In sonniger Südhanglage des Pforzheimer Rodgebietes, mit Weitblick auf den Schwarzwald, entstehen vier exklusive Wohneinheiten mit durchdachten, kompakten Grundrissen und neuester Technik für Menschen, die schon heute im Morgen leben möchten und auf Komfort und Nachhaltigkeit Wert legen.

Provisionsfrei - direkt vom Eigentümer.

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal: Die Kombination eines Indaches (Dach mit integrierter Photovoltaikanlage) und Balkongeländer, die mit Photovoltaik-elementen ausgestattet sind – ein innovatives System der Schweizer Firma 3S und ein großer Energiespeicher.

Dieses Objekt vereint die Qualität erhaltener Bausubstanz mit Neubau-Vorteilen. Die außergewöhnliche technische und energetische Sanierung steht für nachhaltiges, zukunftsorientiertes Wohnen.

Diese Einheit verfügt über einen großzügigen Wohn-/Essbereich, viel Tageslicht und einen privaten Außenbereich.

Großzügige Grenzabstände von rund 6 Metern sorgen für Licht, Luft und Privatsphäre.

Ausstattung

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zum großzügigen Balkon in reiner Südlage. Im Kaufpreis inbegriffen sind ein Stellplatz mit Wallbox, eine vollausgestattete Küche, ein Platz für Waschmaschine und Trockner im Technikraum sowie eine Fahrradbox und

eine Paketbox im Außenbereich.

AUSSTATTUNG (Auszug)

3S Indach (mit integrierter Photovoltaik-Anlage)

Balkongeländer mit Photovoltaik-Elementen

Luftwasserwärmepumpe plus Energiespeicher

Fußbodenheizung

Kunststofffenster 3-fach verglast

Fußbodenheizung mit Einzelraumtemperaturregelung

elektrische Jalousien

bodenebene Duschen

Bad mit Tageslicht

moderne, hochwertige Sanitär-objekte

hochwertige Fliesenböden

Klingelanlage mit Videoüberwachung

Außenstellplatz auf dem Grundstück mit

Wallbox

separater Kellerraum

Technik- und Waschkraum mit Einzelplätzen für

Waschmaschine & Trockner

separate Fahrradboxen

Paketboxen

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

In direkter Nähe zur Nagold und zum Davosweg. Sehr gute Infrastruktur mit zwei Edeka-Märkten sowie Bäcker, Konditor, Eiscafé, Metzger, Restaurants, Apotheke, Feinkost, Blumengeschäft und Banken in der Nähe (Ludwigsplatz, Dillweißenstein). Außerdem eine

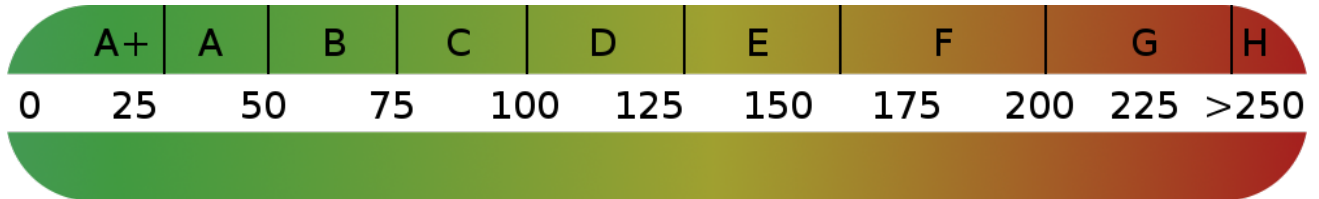
sehr gute Anbindung an Innenstadt, Kindergarten, Schulen und ÖPNV. Reines Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern im gehobenen Segment.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Süd-Ansicht (KI-generiert)

Exposé - Grundrisse



Grundriss (KI-generiert)