

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Pforzheim

**#Alleinlage #parkähnlicher Garten #Südhang #Stadtvilla  
#2-Familienhaus #provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-470064**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **489.000 €**

Ansprechpartner:  
Simon Ockert

Ersinger Straße 98  
75179 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.403,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	71,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die wichtigsten Keyfacts vorab:

Grundstück:

- Parkähnlicher Garten mit altem Baumbestand
- Grundstück mit 1400 qm
- Südausrichtung
- Keine nachbarschaftliche Wohnbebauung in Sichtweite
- Herrliche Aussicht auf den Nordschwarzwald und auf Brötzingen

Gebäude

- Insgesamt 180 qm Wohnfläche, 70 qm Nutzfläche
- Wohnung EG: 74 qm, großer Balkon, 3 Zimmer, Küche mit Abstellraum und kleines Duschbad
- Wohnung 1. OG: 68 qm, Balkon, 3 Zimmer, Küche mit Abstellraum und kleines Duschbad
- Dachgeschoss ausgebaut 37qm: Wohnbereich, Schlafbereich, Toilette mit Waschbecken
- vollständig unterkellert mit ebenerdigen Ausgang auf die Terrasse
- 2 Räume im Keller wohnwirtschaftlich ausbaubar (direkter Zugang zur Terrasse, Wohnraumfenster)
- klassische Stadtvilla-Architektur aus den 1930ern

Technik:

- 2-fach isolierverglaste Kunststofffenster (Bj. ca. 2000)
- Öl-Zentral-Heizung mit Niedertemperaturtechnik (Viessmann)
- gedämmte Fassade an der Westseite
- Wasseraufbereitungsanlage
- Zählerschrank mit zwei separaten Stromzählern

Lage:

- Alleinlage am Wallberg
- 3 Minuten bis A8, Anschlussstellen Pforzheim West
- 20 Minuten bis Karlsruhe
- 2 Minuten bis zur Wilferdinger Höhe
- 2 Minuten bis nach Brötzingen
- Infrastruktur in Brötzingen und auf der Wilferdinger Höhe vollständig vorhanden

Sonstiges:

- keine Provision, Verkauf direkt vom Eigentümer
- sofortiger Einzug möglich

- sehr gepflegter Zustand
- Zugang sowohl über die Ersinger Straße als auch über die Paracelsusstraße
- Baugenehmigung für eine großzügige Doppelgarage inkl. Zufahrt über die Paracelsusstraße liegt bereits vor

Baumbestand:

- Mammutbaum
- Kolorado-Tanne
- Serbische Fichte
- Douglasie
- Hainbuche
- Drehkiefer
- Rotbuche
- Morgenländischer Lebensbaum
- Abendländischer Lebensbaum
- Schwarz-Kiefer
- Nordmann-Tanne
- Gemeine Fichte
- Weiß-Tanne
- Stechfiche
- Nußbaum
- Apfelbaum
- Haselnuss
- Flieder
- zahlreiche Sträucher und Büsche

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme :)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	200,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Ansicht Westen

# Exposé - Galerie



Ansicht Nord-Ost



Garten Westseite

# Exposé - Galerie



Garten Ost-Seite



Garten Westseite

# Exposé - Galerie



Ansicht Süd-West



Garten Westseite

# Exposé - Galerie



Wohnbereich DG

# Exposé - Galerie



Schlafbereich DG



Schlafen OG

# Exposé - Galerie



Aussicht Balkon OG



Wohnen OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Schlafen 2 OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Balkon OG



Balkon OG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Schlafen EG



Wohnen EG

# Exposé - Galerie



Essbereich EG



Aussicht Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



Grundriss KG