

# Exposé

## Wohnung in Pforzheim

### Exklusive 8-Zimmer kernsanierte Altbauwohnung - Blick über Pforzheim



Objekt-Nr. OM-257384

#### Wohnung

Vermietung: **1.950 € + NK**

Ansprechpartner:

Cengiz Kobal

Mobil: 0157 85676667

Linnestraße 2-4

75172 Pforzheim

Baden-Württemberg

Deutschland

|                   |           |                 |                     |
|-------------------|-----------|-----------------|---------------------|
| Baujahr           | 1914      | Übernahme       | ab Datum            |
| Etagen            | 4         | Übernahmetermin | 01.07.2024          |
| Zimmer            | 7,00      | Zustand         | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche        | 150,00 m² | Schlafzimmer    | 7                   |
| Nutzfläche        | 70,00 m²  | Badezimmer      | 2                   |
| Energieträger     | Fernwärme | Etage           | 4. OG               |
| Summe Nebenkosten | 400 €     | Heizung         | Fußbodenheizung     |
| Mietsicherheit    | 3.800 €   |                 |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ansprechende Immobilie liegt in der vierten Etage. Es handelt sich hierbei um eine kernsanierte Wohnung mit hohem Standard in einem denkmalgeschütztem Objekt. Zwei Badezimmer bieten allen Bewohnern und Gästen genügend Raum für die Morgenroutine. In sieben lichtdurchfluteten Zimmern des Objekts findet jeder seinen Platz. Die Wohnung ist barrierefrei und lässt sich bequem über einen Fahrstuhl erreichen. Die Dachterrasse mit Ostausrichtung hat einen idealen Blick in Richtung Innenhof zum Entspannen und Verweilen. Zur Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum. Ein Dachstuhl mit weit über 50qm steht der Wohnung zur Verfügung. Zudem stehen Fahrradabstellplätze zur Verfügung.

## Ausstattung

Es befindet sich ein Aufzug im Objekt, welche das UG bis zum DG verbindet. Helle, lichtdurchflutete Räume sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Installierte Spotlights im Wohn-/Essbereich und Flur werben die Räumlichkeiten spürbar auf. Eine ausziehbare Bodentreppe verbindet den Wohn-/Essbereich mit einem sehr geräumigen Dachstuhl zur idealen Nutzung der Nutzflächen. Ein hochwertiger Vinylboden in den Wohn- und Schlafräumen sorgt für zusätzliche Wohlfühlatmosphäre. Die mit dunklem Holz verlegte Dachterrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Moderne Boden- und Wandfliesen in aschgrau und weiß in den Bädern sind weitere Merkmale der ansprechenden Planung. Die Bäder verfügen über bodentiefe Duschen. Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung ist neben teils elektrischen Rollläden ebenfalls Bestandteil der sehr hochwertigen Ausstattung. In Punkto Lüftungs- und Schallkonzept erfüllt die Planung die höchsten Ansprüche, zum Beispiel 3-fach verglaste Fenster. Die überdurchschnittliche Anzahl an Steckdosen, LAN- und Multimedia-Anschlüssen runden die Ausstattung auch aus technischer Sicht ab. Zudem Die Vollendung der Wohnung ergibt sich durch einen gesonderten Abstellraum.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Pforzheim, zentral zwischen Karlsruhe und Stuttgart gelegen, ist die siebtgrößte Stadt in Baden-Württemberg mit ca. 125.000 Einwohnern. Die Innenstadt ist durch den Leopoldsplatz und die angehängte Fußgängerzone geprägt, die sich zwischen Hauptbahnhof und der Enz ausrichten. Der Hauptbahnhof verbindet den Großraum Enzkreis mit den umliegenden Großstädten und darüber hinaus. Das Objekt befindet sich in einer beliebten Wohnlage in der Südweststadt. In unmittelbarer Umgebung der Immobilie verkehrt die Buslinie 666. Schuleinrichtungen, Ärzte, Supermärkte, Restaurants und Bäckereien befinden sich in Reichweite.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmerausstattung

# Exposé - Galerie



Zimmerausstattung



Freisprechanlage

# Exposé - Galerie



Bad 1



Flur

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Ausblick Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 4



Ausblick Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 5



Bad 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 6



Zimmer 6

# Exposé - Galerie



Zimmer 7



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Flur