

Exposé

Dachgeschosswohnung in Pforzheim

#5,5% Rendite #saniert #EBK #Nordstadt #Designbad



Objekt-Nr. OM-293856

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **199.999 €**

Ansprechpartner:
D. Ockert

Salierstraße 48
75177 Pforzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	90,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	290 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die in 2010 vollständig neu ausgebautet Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand im Herzen der Nordstadt.

Die Wohnung ist wie mittels Einzelzimmermietverträge an 3 Studentinnen vermietet:

Kaltniete: 900 €

Hausgeld: 290 €

umlagefähig: 206 €

nicht umlagefähig: 47 €

Rücklagenbildung mtl.: 37 €

Rücklagen Haus: ca. 50.000 €

Rücklagenanteil Whg.: ca. 9.000 €

Es besteht weder in der Wohnung noch im Haus ein nennenswerter Investitionsrückstau.

Das Haus wird mittels einer neuwertigen Gas-Brennwert-Zentralheizung beheizt. Fernwärme ist ebenfalls möglich.

Der Ausbau der Dachgeschosswohnung erfolgt ca. 2010. In diesem Zusammenhang wurden u.a. ff. Arbeiten durchgeführt:

- Neue Dachdämmung inkl. Dampfbremse
- Neue Elektroinstallation
- Neue Heizungsinstallation
- Neue Wasser- und Abwasserinstallation
- Einbau einer Einbauküche
- Neue Zimmertüren
- Neuer Wand-, Boden- und Deckenaufbau
- Neue Fenster (2. fach isolierverglast)
- Neue Sprechanlage
- Neues Bad
- ...

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Nordstadt hat über eine sehr gute Infrastruktur und ist unter Künstlern und Studenten sehr beliebt.

Die Autobahnauffahrt Nord (A8) erreichen Sie in wenigen Minuten.

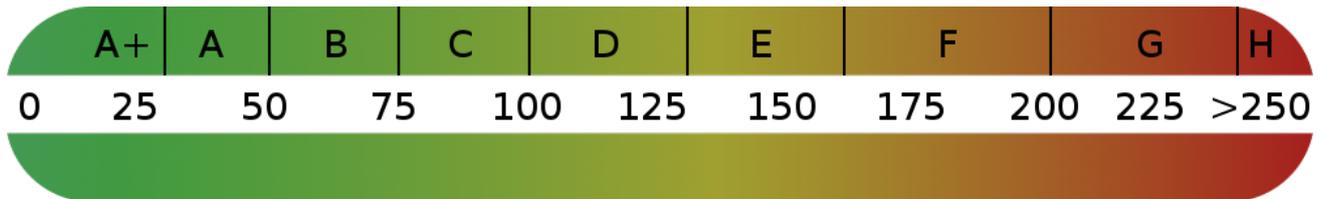
Die Wohnung selbst befindet sich in einer Seitenstraße (30er Zone)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Treppe zum Spitzboden von Zi 2



Zimmer 2 mit Treppe Spitzboden

Exposé - Galerie



Spitzboden von Zimmer 2



Spitzboden von Zimmer 2

Exposé - Galerie



Spitzboden von Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Küche

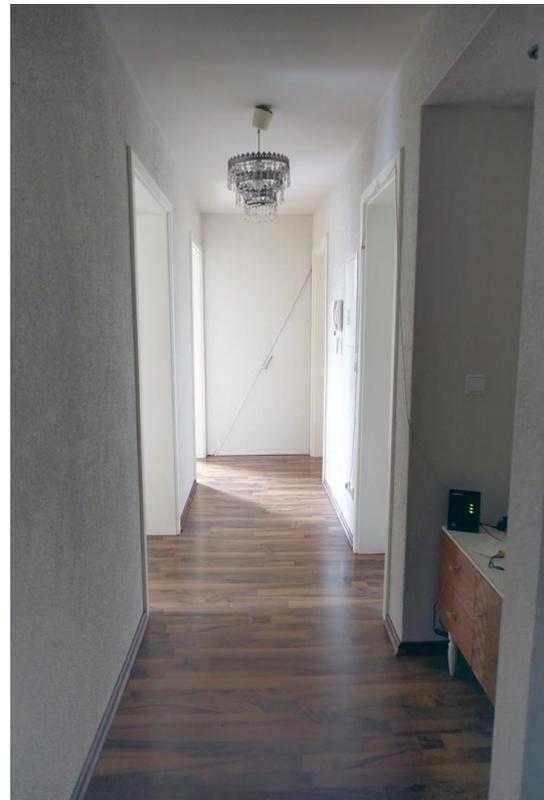


Küche

Exposé - Galerie



von Eingangsbereich in den Flur



Flur

Exposé - Galerie



Eingangstür vom Treppenhaus



Exposé - Galerie



Ausblick

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

