

Exposé - Nr. AME1.2918

Kaufobjekt
Kaiser-Friedrich-Str. 94, 75172 Pforzheim

Ihr Ansprechpartner:
Herr Marcus Kamenzin
07262-91500

Kapital anlegen oder Kaufen statt mieten?



Ansicht Süd-Ost

Eckdaten	
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Eigentumswohnung
PLZ	75172
Land	Deutschland
Ort	Pforzheim
Etage	1
Wohnfläche	ca. 71 m ²
Nutzfläche	ca. 6 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Vermietbare Fläche	ca. 71 m ²
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 3,26 m ²
Anzahl Balkon/Terrassen	1
Anzahl Wohneinheiten	5
Kaufpreis	189.500,00 €

Hausgeld	246,00 €
Bruttorendite	4,7%
Erhaltungsrücklage	1.128,71 €
gebraucht/gepflegt	Ja
Baujahr	1970
Zustand	Gepflegt
Energieeffizienzklasse	D
Endenergieverbrauch	138,50 kWh/(m ² *a)
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	20.02.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1970
wesentlicher Energieträger	Öl
Befuerung	Öl
Heizungsart	Ölzentralheizung
Fahrstuhl	Kein Aufzug
Etagezahl	4

Dist. Kindergarten (km)	0,13 km
Dist. Grundschule (km)	0,23 km
Dist. Realschule (km)	0,53 km
Dist. Gymnasium (km)	0,72 km
Verfügbar ab	sofort
Haustiere	Ja
Vermietet	Ja

Beschreibung

OpenHouse, 17.04. von 16:30-17:30 Uhr.

Meldet euch an und kommt vorbei!

Buchungslink: <https://www.timum.de/page/1e2f8b82-644f-4b8a-949e-8286b8a8c442>

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der Goldstadt Pforzheim! Diese gepflegte Eigentumswohnung aus dem Baujahr 1970 wurde 2024 modernisiert und überzeugt mit ihrem durchdachten Zuschnitt sowie der praktischen Lage. Auf insgesamt 71 m² Wohnfläche bietet Ihnen diese Wohnung ein behagliches Zuhause, das ideal für Paare oder kleine Familien geeignet ist.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein freundliches Ambiente, das durch die clevere Raumaufteilung unterstrichen wird. Die 3 Zimmer sind großzügig geschnitten und bieten Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Im hellen Schlafzimmer können Sie sich vom Alltag erholen, während das kürzlich modernisierte Badezimmer keine Wünsche offen lässt und mit seinen neuen Elementen überzeugt. Ein kleiner Balkon rundet das Angebot ab.

Genießen Sie gemütliche Abende im geräumigen Wohnzimmer und verwirklichen Sie Ihre kulinarischen Träume in der angrenzenden Küche. Zusätzlich steht Ihnen eine Nutzfläche von 6 m² im Keller zur Verfügung, die praktischen Stauraum für diverse Gegenstände bietet.

Diese Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Etagen, in dem die Hausgemeinschaft großen Wert auf die Pflege des Anwesens legt. Das monatliche Hausgeld von 246 € beinhaltet alle notwendigen Instandhaltungen und Dienstleistungen, inklusive der Heizkosten, sodass Sie sorgenfrei Ihr Eigentum genießen können.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diesen charmanten Rückzugsort in Pforzheim persönlich zu erleben. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Lage

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einer äußerst gefragten Lage am Rande des Zentrums von Pforzheim, unweit des bekannten Meßplatzes. Diese attraktive Wohngegend bietet eine hervorragende Infrastruktur und ermöglicht durch die günstige Busanbindung eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie eine breite Auswahl an Geschäften des täglichen Bedarfs, die Ihren Alltag erleichtern. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen ideal: Ein Kindergarten ist nur etwa 130 Meter entfernt, eine Grundschule ist in etwa 230 Metern zu erreichen, und weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe.

Die Lage überzeugt zudem durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Autobahn ist in nur wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, was Pendlern eine schnelle Anbindung in Richtung Karlsruhe, Stuttgart und darüber hinaus bietet.

Erleben Sie urbanes Wohnen in einer Umgebung, die Komfort und Praktikabilität in perfekter Balance bietet.

Ausstattung

Die Ausstattung dieses Objekts besticht durch eine moderne und effiziente Ölzentralheizung aus dem Jahr 2015, die für eine angenehme Wärme und niedrige Energiekosten sorgt. Der gesamte Wohnkomfort wird durch ein neu installiertes Bad und WC ergänzt. Für zusätzlichen Wohnkomfort wurden sämtliche Zimmer- und Wohnungstüren erneuert. Die isolierten Fenster und der isolierte Dachboden tragen

signifikant zur Energieeffizienz des Hauses bei und gewährleisten ein behagliches Raumklima zu jeder Jahreszeit. Diese hochwertige Ausstattung macht

das Objekt zu einem idealen Rückzugsort für entspannte Wohnmomente.



Ansicht von Straße



Ansicht Süd-West



Hauseingang



Flur



Ess- Wohnzimmer



Ess- Wohnzimmer



Schlafzimmer



Zimmer 3



Küche



Küche / Balkon



Bad



WC



Ansicht Süd-Ost



9244503c-96d9-41bd-940f-a2d95672fe2b



Praktischer Grundriss

Scannen Sie diesen Code und lassen Sie sich von weiteren Immobilienangeboten auf unserer Website überzeugen!

(Die App zum Scannen des Codes finden Sie im Appstore Ihres Smartphones)



Hinweis zu Inventar und Zubehör:

Grundsätzlich sind in unseren Angeboten die Möblierung, Einbauküchen, Markisen oder sonstiges Inventar und Zubehör nicht im Kaufpreis bzw. der Kaltmiete enthalten!

Falls diese doch Bestandteil sind, haben wir es in der Ausstattungsbeschreibung explizit vermerkt.

Da wir Angaben und Daten der Immobilienangebote nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Diese Angaben haben wir aus den Aufzeichnungen, Dokumenten und mündlichen Auskünften der Eigentümer oder deren Beauftragte übernommen und uns von deren Richtigkeit überzeugt. Die Immobilien werden vor Angebotsaufnahme gründlich besichtigt. Für Veränderungen des Zustandes des jeweiligen Angebotes während der Angebotsdauer übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.