

Exposé

Wohnung in Pforzheim

**A Energie, Aufzug, Top-Ausblicke/Aufteil. 2 Balk. hell
ruhig gepfl. barrierearm 2012 renov. o.Prov.**



Objekt-Nr. **OM-302722**

Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Bradatsch
Mobil: 01516 1048992

75180 Pforzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	93,32 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	16.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	139 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

A End-Energie-Klasse:

Zukunftssicher und sorgenfrei. Hervorragend. Energetische Anforderungen sind bereits erfüllt. Energieeffizienzklasse A entspricht derjenigen bei Mehrfamilienhaus Neubau.

Gute Aufteilung:

großzügig und praktisch: 3 separate Zimmer (kein Durchgangszimmer) erlauben verschiedene Aufteilungsmöglichkeiten des Zusammenlebens sowie des Fürsichseins.

Aussichtspanorama:

imposante Ausblicke ins unmittelbar Grüne und in die Ferne vermitteln ein erhabenes Lebensgefühl.

2 Balkone mit 3 Zugängen bieten viel Raum im Freien und lassen naturverbundenes Wohnen erleben.

Umfangreiche Renovierungen im Jahr 2012 gewährleisten gepflegtes Wohnen. Immer in Stand gehalten.

Garagenstellplatz vorhanden (siehe bitte Sonstiges)

Sehr gepflegtes Anwesen.

Sehr ruhig und sonnig im beliebten Ortsteil exponiert gelegen. Komplette Infrastruktur.

Für alle geeignet:

Singles und Paare jeden Alters sowie Familien.

Aufgrund der Aufteilung und Ausstattung der Wohnung selbst, der Gestaltung der gesamten Wohnanlage und der Lage des Anwesens.

Als Kapitalanlage auch gut geeignet. Wert der Immobilie mit Berücksichtigung der Garage und der aktuellen Vermietung wird gem. Sprengnetter Value vom 10.09.2024 nach dem Ertragswertverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen hervorragenden End-Energie-Klasse A (also nur Baujahrstypisch D) beziffert mit EUR 276.000.

Von Privat provisionsfrei zu erwerben.

Weitere Informationen und Details erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Ausstattung

2012 renoviert. Neue geschmackvolle Böden in allen Zimmern. Teilweise neue hochwertige Kunststofffenster. Teils neue Fenster- und Türdichtungen in 2023.

Aus der Diele sind alle Zimmer erreichbar. Der Essbereich und die Küche sind zum Osten hin ausgerichtet (Frühstück mit Sonnenaufgang), jeweils mit Fenster, die 3 Zimmer mit jeweils Balkon zum Westen hin (ab mittags Sonnenverlauf und Sonnenuntergänge). Küche mit Tür. Aus dem Essbereich lässt sich bei offener Tür des Wohnzimmers auch nach Westen hin herausblicken. Lichtdurchflutung in der Wohnung. Die 3 Zimmer sind separat (kein Durchgangszimmer), Wohnzimmer mit eigenem Balkon und mit Balkonmarkise; jedes der weiteren Zimmer hat seinen eigenen Zugang zum zweiten Balkon. Bad mit zwei Waschbecken, Badewanne mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss. Wände im Bad raumhoch gefliest. Beim Eingang im Flur separates Gäste-WC.

Fenster: zweifachverglaste Holz- und Kunststoff-Isolierglasfenster; Kippsicherungen; Holztüren; verglaste Oberlichter der Wohnzimmer-Holztür sowie der Tür zum Flur sorgen für zusätzliche Lichtdurchflutung. Böden aus Fliesen, PVC, Laminat. Wandheizkörper; Haustürsprechanlage. Eine Einbauküche ist zwar vorhanden, gehört aber dem Mieter.

Barrierearm:

Zugang und Eingang zum Anwesen bodeneben. Große Bewegungsflächen im Treppenraum. Aufzug sorgt für bequemes Erreichen der Wohnung und der Kellerbereiche. Innenbereich der Wohnung schwellenlos. Dusche in Badewanne: Umbau zur Barrierefreiheit möglich.

Kellerraum, separat und abschließbar, zur Wohnung dazugehörig, mit Nutzfläche (ca.) 9 qm.

Wasch- und Trockenraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie ein Gemeinschaftsraum im Untergeschoss.

Böden des Treppenraums aus Natursteinbelag. Außenwände als Mauerwerk. Nichttragende Innenwände gemauert. Stahlbetonmassivdecken. Untergeschoss aus Beton.

Parkähnliche Gestaltung des 4.248 qm großen Grundstücks mit Wiesen, Bäumen und Sträuchern, aufgelockert durch Wege, Spielplatz und Sitzbänke.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Sorgenfreies Wohnen: Ein von der Eigentümergemeinschaft beauftragter Hausmeister, der selbst im Anwesen wohnt, kümmert sich stets engagiert um alle entsprechenden Aufgaben rund um die Wohnanlage. Das Anwesen ist außerordentlich sauber und gepflegt.

Garage:

bequem erreichbar, in unmittelbar zum Anwesen gehörendem halboffenen Bereich in Massivbauweise mit Geländeüberdeckung; separat, nicht einsehbar, mit verschließbarem Metallschwinger.; einfache Zu- und Ausfahrt auf Straßenniveau (keine „Tief“-Garage), großzügiger Rangierplatz. Die Garage ist separat von der Immobilie und kann gesondert erworben werden, sie ist nicht Bestandteil des Angebots. Für deren Erwerb fällt ein Kaufpreis von EUR 16.000 an. An dieser Garage wurden alle Dehnfugen rundum komplett erneuert im Juli 2024.

Im aufgeführten monatlichen Hausgeld-Betrag von aktuell EUR rd. 139 sind die üblichen Kosten enthalten: umlagefähige wie Hausmeister, Hausreinigung inkl. Treppen, Allgemeinstrom, Müllgebühren, Betriebskosten Aufzug, Versicherungen, Gebühr Niederschlagswasser, Gartenpflege, etc. sowie nicht umlagefähige für Instandhaltung, Hausbedarf, Verwaltung, etc. Die monatliche Erhaltungsrücklage beträgt EUR rd. 185 und gewährleistet die Instandhaltung und erhöht monatlich die Rücklage. Umlagefähige Kosten für Heizung/Wasser/Abwasser kommen für den Verbraucher hinzu, gemäß Einzelabrechnung je nach Verbrauch.

KEINE Makler-Provision: Es fällt keinerlei Makler-Provision an. Auch keine sog. Innenprovision.

Bei einer Provision von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis EUR 249.000 würden für den Käufer Kosten in Höhe von EUR 8.889,30 anfallen. Um diesen Betrag fallen im Vergleich die Erwerbskosten günstiger aus. Etwaige Finanzierungskosten hierfür entfallen ebenfalls. Sofern die Garage dazu erworben wird, ergäbe sich dem entsprechend betr. Provision für den Käufer insgesamt eine Einsparung von EUR 9.460,50.

Zur Finanzierung dieser Immobilie bieten wir unabhängig vom Erwerb derselben auf Wunsch gerne unsere Mithilfe und unsere Möglichkeiten an, ein wirklich individuelles Finanzierungskonzept zu erstellen und die möglichst günstigsten Konditionen zu finden und zu erwirken. Dies ist aufgrund unserer langjährigen Erfahrung und unseres Zugangs zu Hunderten von Kreditinstituten möglich. Damit könnte auch die finanzielle Situation des Käufers maßgeschneidert berücksichtigt werden sowie eine optimale Abstimmung zur Abwicklung des Kaufpreises.

Bitte Beachtung: Alle Angaben vorsorglich ohne Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit.

Lage

Das Anwesen liegt in südwestlicher Stadtrandlage an einem langgestreckten Hang, der von beherrschender Höhe aus einen eindrucksvollen Panoramablick über einen großen Teil

Pforzheims und die gegenüberliegenden Höhenzüge bietet. Die vorgelagerte, niedere Bebauung des Anwesens ergibt mit den Geschossbauten zusammen ein harmonisch gegliedertes Ganzes, das sich nahtlos in die umgebende Erholungslandschaft des hier beginnenden Schwarzwaldes einfügt.

Dieser beliebte Stadtteil von Pforzheim ist Wohngebiet, in Fußnähe Einkaufsmöglichkeiten und Besorgungen des täglichen Bedarfs. Komplette Infrastruktur des täglichen Lebens: Kindergarten, Grundschule, ärztliche Versorgung, etc. in der Nähe vorhanden.

Öffentliche Verkehrsmittel vor der Haustür. Per Bus oder Auto in kürze z.B. in der Stadtmitte.

Spaziergänge im Park. Bekannter hoher Freizeitwert des Pforzheimer Südwestens.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	39,99 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszi. mit Blick Wohnzi./Balk.



Zimmer ("Kinder")

Exposé - Galerie



Zimmer ("Eltern")



Aussicht aus Balkon

Exposé - Galerie

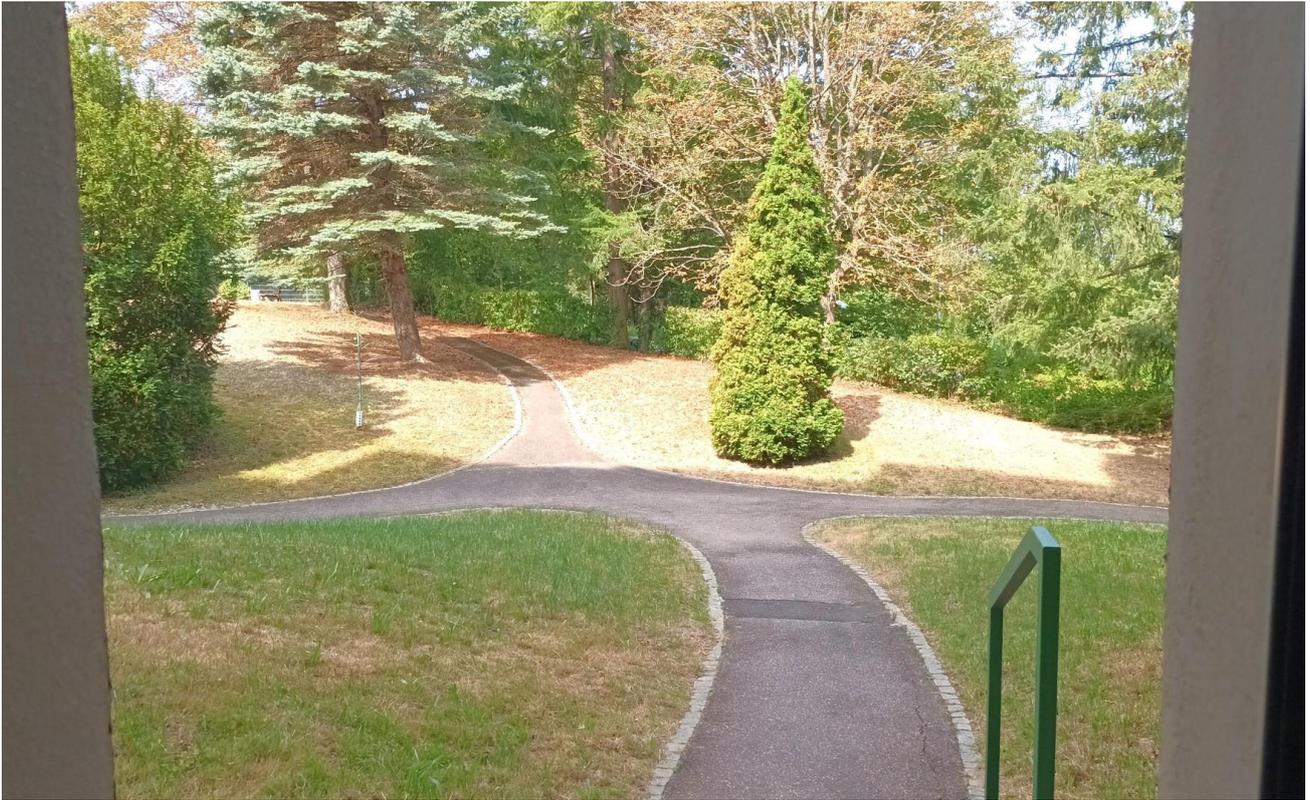


Bad



Aufzug

Exposé - Galerie



Ausgang zum Garten

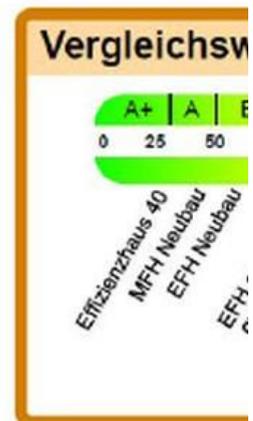


Garage mit Zugang und Zufahrt

Exposé - Galerie

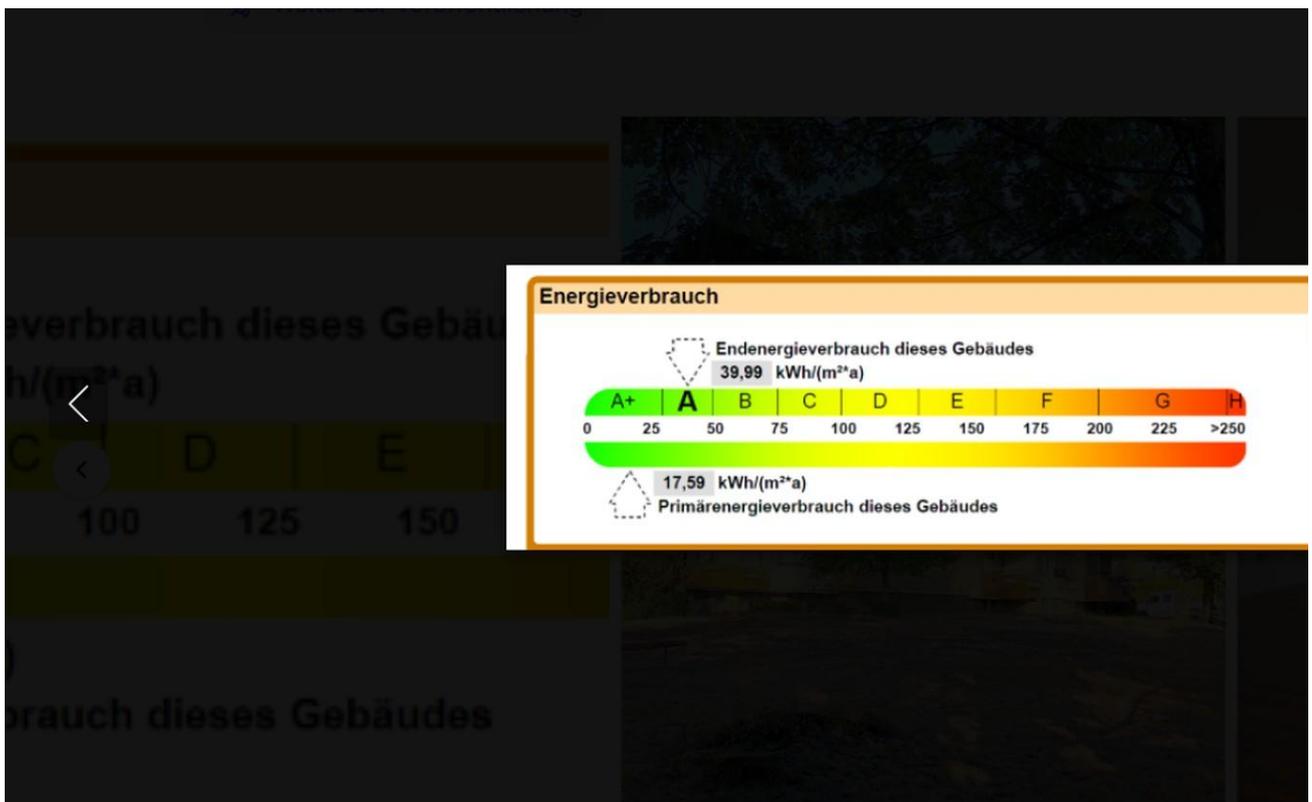


Aussicht



Vergleich Gebäudekategorien

Exposé - Galerie



A Endenergie

