

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Pforzheim

### 3 Familienhaus in der Friedenstraße von privat



Objekt-Nr. **OM-307947**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.375.000 €**

Telefon: 0151 40433404

75173 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	550,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	8
Zimmer	13,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	365,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses schöne 3-Familienhaus bietet Ihnen ein Zuhause voller Komfort und Stil. Auf einem gepflegten Grundstück mit einem schön angelegtem Garten mit Teich finden Sie eine Oase der Ruhe und Erholung. Die zwei großzügigen Terrassen – beide überdacht und eine mit gemauertem Grill – laden zu entspannten Stunden im Freien ein.

Im Inneren des Hauses erwarten Sie helle, großzügige Räume mit großen Fenstern, die viel Tageslicht einlassen. Der gemütliche Kamin und die teilweise mit Parkett ausgestatteten Böden, sorgen für eine warme und einladende Atmosphäre. Die untere größte Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen mit direktem Zugang in den Garten und zur Garage. Es besteht die Möglichkeit diese Wohnung in zwei Wohneinheiten zu trennen, da es in jedem Stockwerk einen Eingang gibt.

Dank der weiteren Sanierung im Jahr 2024, einschließlich des Ausbaus des Untergeschosses und der Erneuerung der Heizungsanlage (Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung), ist das Haus in einem guten Zustand.

Alle Wohnungen sind vermietet.

Zusätzlich bietet das Anwesen eine geräumige Doppelgarage die separat für 18.000,-€ zu erwerben ist mit viel Stauraum, die Ihnen nicht nur Platz für Ihre Fahrzeuge, sondern auch für Hobbys und Lagerung bietet.

Dieses Haus ist ideal für Familien oder als Kapitalanlage – überzeugen Sie sich selbst !

## Ausstattung

Kamin im Wohnzimmer im 1.OG, Gemütlicher Kachelofen im Esszimmer im UG, Einbauküchen und Einbauschränke in allen Wohnungen, Wellnesswanne, 2 separate Gäste WCs, automatisches Hoftor

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus befindet sich in schöner Lage in Pforzheim – in der Friedenstraße. Das Zentrum ist in 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Diese Wohngegend verbindet auf ideale Weise urbanes Leben mit naturnahem Wohnen. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die den Alltag bequem gestalten. Der nahe gelegene Enzauenpark bietet zudem Erholungsflächen für Spaziergänge, Sportaktivitäten oder gemütliche Stunden in der Natur.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass das Stadtzentrum und der Hauptbahnhof schnell erreichbar sind. Auch für Pendler ist die Lage ideal: Über die nahe gelegenen Bundesstraßen und Autobahnauffahrten sind umliegende Städte gut erreichbar.

Familien profitieren von der Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Zudem befinden sich Ärzte, Apotheken und andere wichtige Einrichtungen in der unmittelbaren Umgebung.

Die Friedenstraße zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage aus, was sie besonders für Menschen attraktiv macht, die das Leben in der Stadt mit einem hohen Maß an Lebensqualität und Komfort verbinden möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Terrasse am Haus

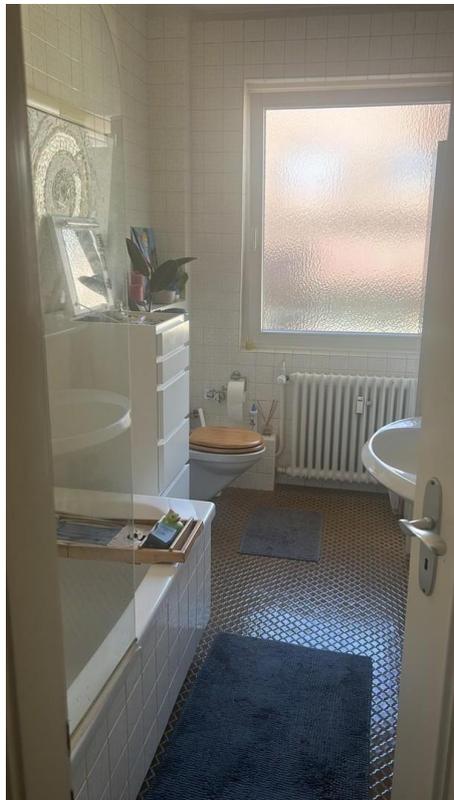


Doppelgarage Einfahrt

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich 1.OG



Bad 1.OG

# Exposé - Galerie



Esszimmer 1.OG



Flur 1.OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin 1.OG



Balkon 1.OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1.OG



Nebeneingang

# Exposé - Galerie



DG Kinderzimmer



DG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad EG



Haushaltraum m. Tür zum Garten



Küche UG mit Blick in den Gart

# Exposé - Galerie



Doppelgarage

# Exposé - Grundrisse



UG

# Exposé - Grundrisse



EG

# Exposé - Grundrisse



1. OG

# Exposé - Grundrisse



Skizze: Dachgeschoß

DG