

# Exposé

## Wohnung in Pforzheim

### Schöne, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in familienfreundlicher Lage



Objekt-Nr. OM-311627

#### Wohnung

Verkauf: **235.000 €**

Haidachstr. 32  
75181 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|               |                      |              |                   |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1978                 | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen        | 9                    | Zustand      | gepflegt          |
| Zimmer        | 3,00                 | Schlafzimmer | 2                 |
| Wohnfläche    | 84,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                 |
| Energieträger | Fernwärme            | Etage        | 5. OG             |
| Hausgeld mtl. | 350 €                | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die schöne, helle und geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 84 Quadratmetern befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung zeichnet sich durch ihre ideale Raumaufteilung sowie die lichtdurchfluteten Zimmer aus und bietet einen wunderbaren Ausblick auf die umliegende Begrünung sowie teilweise auf den Buckenberg. Dank der Südwest-Ausrichtung ist die Wohnung den ganzen Tag über von Tageslicht durchflutet, was für eine freundliche und einladende Atmosphäre sorgt.

Raumaufteilung:

Die Wohnung besteht aus einem großzügigen Wohnzimmer, einer separaten Küche, zwei Schlafzimmern, einem Gäste-WC, einem modernen Badezimmer, einer sonnigen Loggia sowie einem praktischen Abstellraum. Die Aufteilung der Räume ist klassisch kompakt und strukturiert, was eine optimale Nutzung des Wohnraums ermöglicht.

Das Wohnzimmer ist geräumig und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen Essbereich. Dank der großen Fenster und der südwestlichen Ausrichtung fällt viel Tageslicht in den Raum, was ihn besonders hell und freundlich macht. Von hier aus haben Sie Zugang zur Loggia, die sich hervorragend eignet, um die Sonne zu genießen, eine Tasse Kaffee zu trinken oder nach einem langen Tag zu entspannen.

Die Küche ist ebenfalls separat und bietet genügend Platz für eine moderne Einbauküche sowie Stauraum für Küchenutensilien. Sie verfügt über ein Fenster, das zusätzliches Tageslicht in den Raum bringt und eine gute Belüftung ermöglicht.

Die beiden Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das größere Hauptschlafzimmer eignet sich hervorragend als Rückzugsort und bietet genug Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Das zweite Schlafzimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden – je nach individuellem Bedarf.

Das Badezimmer ist klassisch gestaltet und verfügt über eine Badewanne sowie ausreichend Platz für Ihre persönlichen Pflegeprodukte. Besonders praktisch ist das separate Gäste-WC, das ideal ist, um Gästen eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit zu bieten und gleichzeitig die Privatsphäre der Familie zu wahren.

Der Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum, der in einer Wohnung dieser Größe äußerst praktisch ist. Hier lassen sich Putzutensilien, Vorräte oder andere Dinge des täglichen Bedarfs unterbringen, ohne die Wohnräume zu überladen.

Sonstiges:

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Fahrradkeller sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum stehen ebenfalls zur Verfügung. Außerdem gibt es die Möglichkeit, einen KFZ-Stellplatz zusätzlich anzumieten, was besonders in urbanen Gegenden von Vorteil ist.

Zusammenfassend bietet diese Wohnung ein perfektes Zuhause für Paare, kleine Familien oder Singles, die eine helle und gut geschnittene Wohnung in einer ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Lage suchen. Die kompakte, durchdachte Aufteilung der Räume sowie die Südwest-Ausrichtung garantieren ein angenehmes und komfortables Wohnen. Dank der zahlreichen Fensterfronten genießen Sie hier den ganzen Tag über natürliches Licht und einen herrlichen Ausblick.

Zögern Sie nicht, diese wunderschöne Wohnung in einer beliebten Wohngegend zu besichtigen und lassen Sie sich vor Ort von den Vorzügen überzeugen!

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Laminat

**Weitere Ausstattung:**  
Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

### Lage und Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen, die den Alltag erleichtern. Zudem lädt die umliegende Natur zu erholsamen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Der Buckenberg und Haidach liegen nahe dem Hagenschießwald, dem Wildpark und langen Wanderwegen zur Lettenbrunner Hütte, welche fußläufig erreicht werden können.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 75,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                            |

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC