

Exposé

Wohnung in Pforzheim

Familienfreundliches Wohnen mit Aussicht! 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten



Objekt-Nr. OM-313400

Wohnung

Verkauf: **439.000 €**

75179 Pforzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	111,41 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	452 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um eine gut geschnittene, familienfreundliche 4-Zi-Wohnung mit Terrasse und eigenem Gartenanteil. Die attraktive Wohnung befindet sich im 1. OG (mit Aufzug) in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus mit 7 Parteien am Ende einer Sackgasse. Die Mehrzahl der Wohnungen wird von den Eigentümern selbst bewohnt.

Die Wohnung zeichnet sich besonders durch die optimale Grundrissgestaltung auf einer Fläche von 111qm aus. Der lichtdurchflutete Wohn-Ess-Bereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Große bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die angrenzende offene Küche bietet viel Stauraum und ist mit hochwertigen Geräten von Bosch/AEG ausgestattet (Kaufpreis 10.000€ VB). Vom Wohnzimmer gelangen sie auf die großzügige Terrasse mit Aussicht. Der eigene Gartenanteil bietet Raum für individuelle Gestaltungswünsche.

Die 3 Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das größere Hauptschlafzimmer hat genug Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Die zwei weiteren Zimmer können flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden.

Das Badezimmer ist klassisch gestaltet und verfügt über Tageslicht, eine Badewanne, eine bodengleiche Dusche und zwei Waschbecken. 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 weiteren Stauraum für Putzutensilien, Vorräte oder andere Dinge des täglichen Bedarfs.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und freundlichen Umgebung, ideal für Paare oder Familien mit Kindern. Gleichzeitig sind sie bestens an die Infrastruktur angebunden, um den Alltag bequem zu gestalten.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 452€. Unter anderem ist darin ein Hausmeisterservice sowie eine professionelle Hausverwaltung enthalten, die Ihnen das Leben leichter macht.

Ausstattung

Die Wohnung besticht durch eine zeitgemäße und hochwertige Ausstattung. Hier einige Highlights zur Wohnung:

- Ruhige Lage in einer Sackgasse
- Sehr nette und hilfsbereite Nachbarschaft
- Halbhöhenlage mit einem schönen Ausblick Richtung Schwarzwald
- Große Terrasse in sonniger Südausrichtung
- Eigener kleiner Gartenbereich
- Moderne Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- zeitgemäße Wärmepumpe (Buderus)
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Aufzug für einen barrierefreien Zugang
- Bodenbeläge bestehend aus hochwertigen Fliesen 90x45cm und in den Schlafzimmern aus hochwertigem Parket
- Modernes Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne, bodengleicher Dusche und zwei Waschbecken (Villeroy&Boch / Hansgrohe)
- Unterputzradio im Badezimmer (Busch-Jaeger)
- Separates Gäste-WC

- Separater Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Kellerraum, Waschkeller, Fahrradkeller inklusive
- TG-Stellplatz inkl. hochwertiger Wallbox von ABB

Nach Fertigstellung des Hauses wurde die Wohnung als Eigentumswohnung ausschließlich durch uns in Erstbezug bewohnt und wir haben uns immer sehr wohl gefühlt. Die Wohnung wurde liebevoll genutzt und wir haben stets Wert auf einen gepflegten Zustand gelegt. So wurde der Flur erst im August 2024 komplett neu gestrichen. Es sind keine zwingenden Instandhaltungsreparaturen erforderlich und die Wohnung ist quasi bezugsfertig.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Der Energieausweis liegt zur Ansicht bereit.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Pforzheim-Maihalden – perfekt für Familien. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule und Kindergärten. Spielplätze in der Nachbarschaft bieten ihren Kindern einen sicheren Ort zum Spielen und Toben.

Dank der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erreichen Sie bequem alle wichtigen Ziele in Pforzheim. Der Autobahnanschluss Pforzheim-West ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



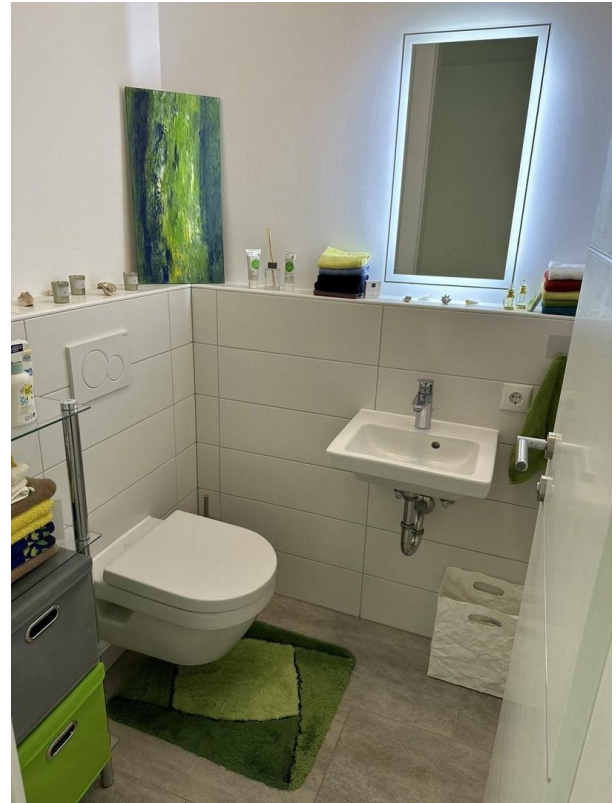
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



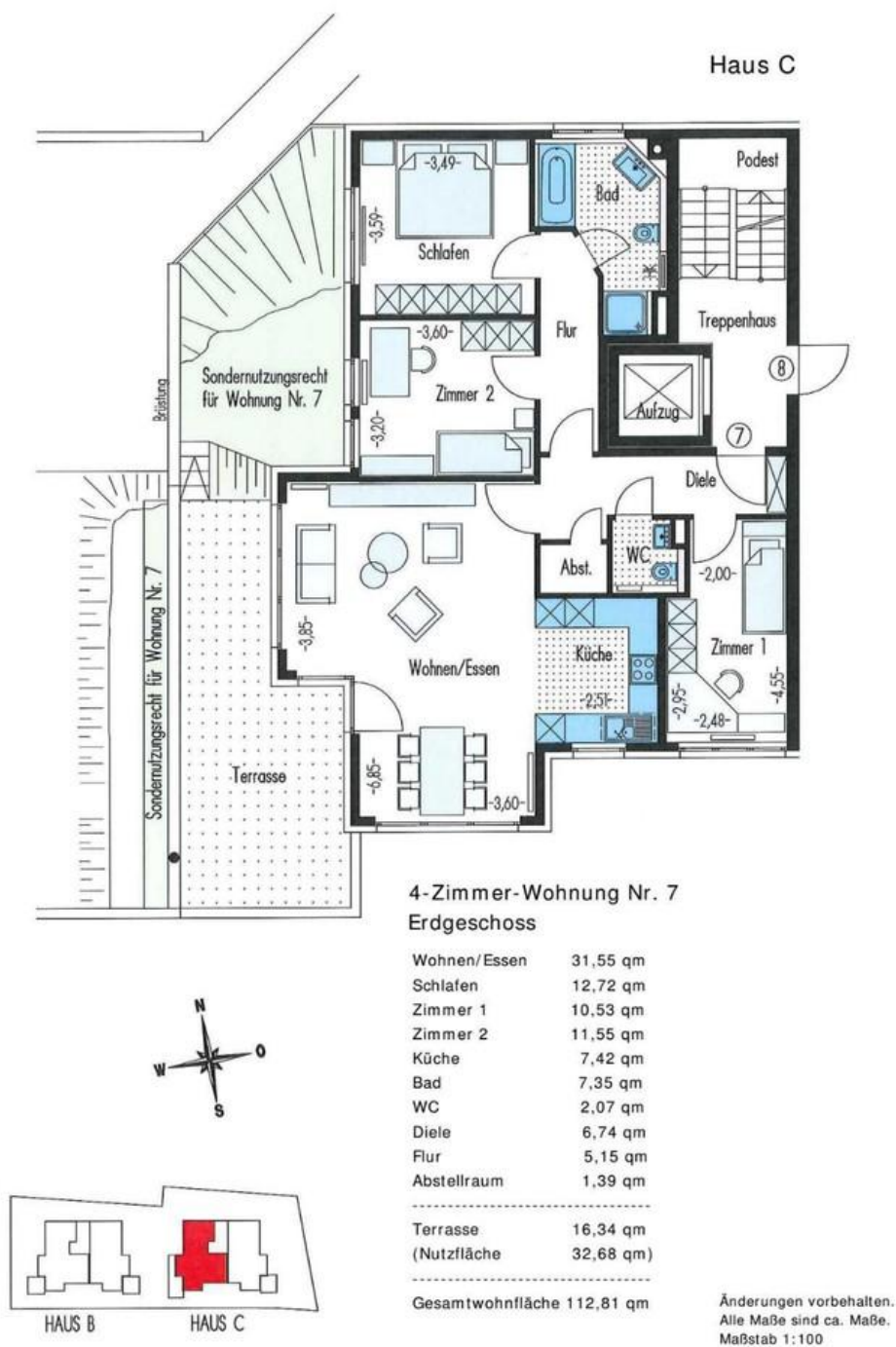
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss EG