

# Exposé

## Wohnung in Pforzheim

### ohne Makler Sonnige 3 Zimmer Wohnung mit Hobbyraum/Büro und 2 Balkonen Sonnenhof Pforzheim



Objekt-Nr. OM-314598

#### Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

75180 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nutzen Sie die Gelegenheit der gesunkenen Zinsen.

Der Vorteil bei den Energiekosten durch die Fernwärme und die gute Dämmung an Wänden und Fenster ist hier gegeben.

Die 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten.

Die Wohnung ist sehr hell und lichtdurchflutet mit 2 Balkonen. Die Balkone haben jeweils einen Platz für einen Schrank für zusätzlichen Stauraum.

Von allen Zimmern hat man einen freien Blick auf die Natur.

Als Besonderheit gibt es ein 4. Zimmer das fast 30 qm hat.

Einen ausgebauten Hobbyraum/Büro mit Tageslichtfenster.

Das innenliegende Badezimmer ist ausgestattet mit Badewanne.

Daneben befindet sich das WC. Stauraum steht Ihnen im Einbauschränk in der Diele zur Verfügung und zusätzlich gibt noch ein eigenes Kellerabteil.

Für die Gemeinschaft gibt einen Fahrradraum und einen separaten Trockenraum.

Auch die Parkplatzsuche ist zukünftig kein Problem mehr, da der Wohnung eine Garage zugeordnet ist. Die Garage in der Tiefgarage ist gemauert und hat ein eigenes Garagentor. Ein Stromanschluss ist vorhanden.

Keine Maklergebühr.

Die Wohnung ist sofort beziehbar.

Melden Sie sich gerne noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

Als Besonderheit ist der zusätzliche fast 30 qm große Hobbyraum/Büro mit Tageslichtfenster und Profieinbauschränken der vielseitig nutzbar ist.

Der Balkon am Wohnzimmer und der zweite Balkon bei der Küche haben jeweils Platz für einen Schrank für zusätzlichen Stauraum.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Eigentumswohnung ist in einer bevorzugten Wohnlage am Waldrand auf dem Pforzheim Sonnenhof. Der Kindergarten ist 4 Gehminuten und die Sonnenhofschule 2 Gehminuten entfernt ohne eine Straße überqueren zu müssen.

Der Supermarkt, Apotheke, Frisör und die Bäckerei sind zu Fuß in 2 Minuten zu erreichen.

Die Bushaltestelle ist in 2 Minuten zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	52,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1.Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Küche

# Exposé - Galerie



Flur mit Einbauschränken



Flur mit Einbauschränken

# Exposé - Galerie



Bad



WC



Hobbyraum/Büro mit Tageslicht

# Exposé - Galerie



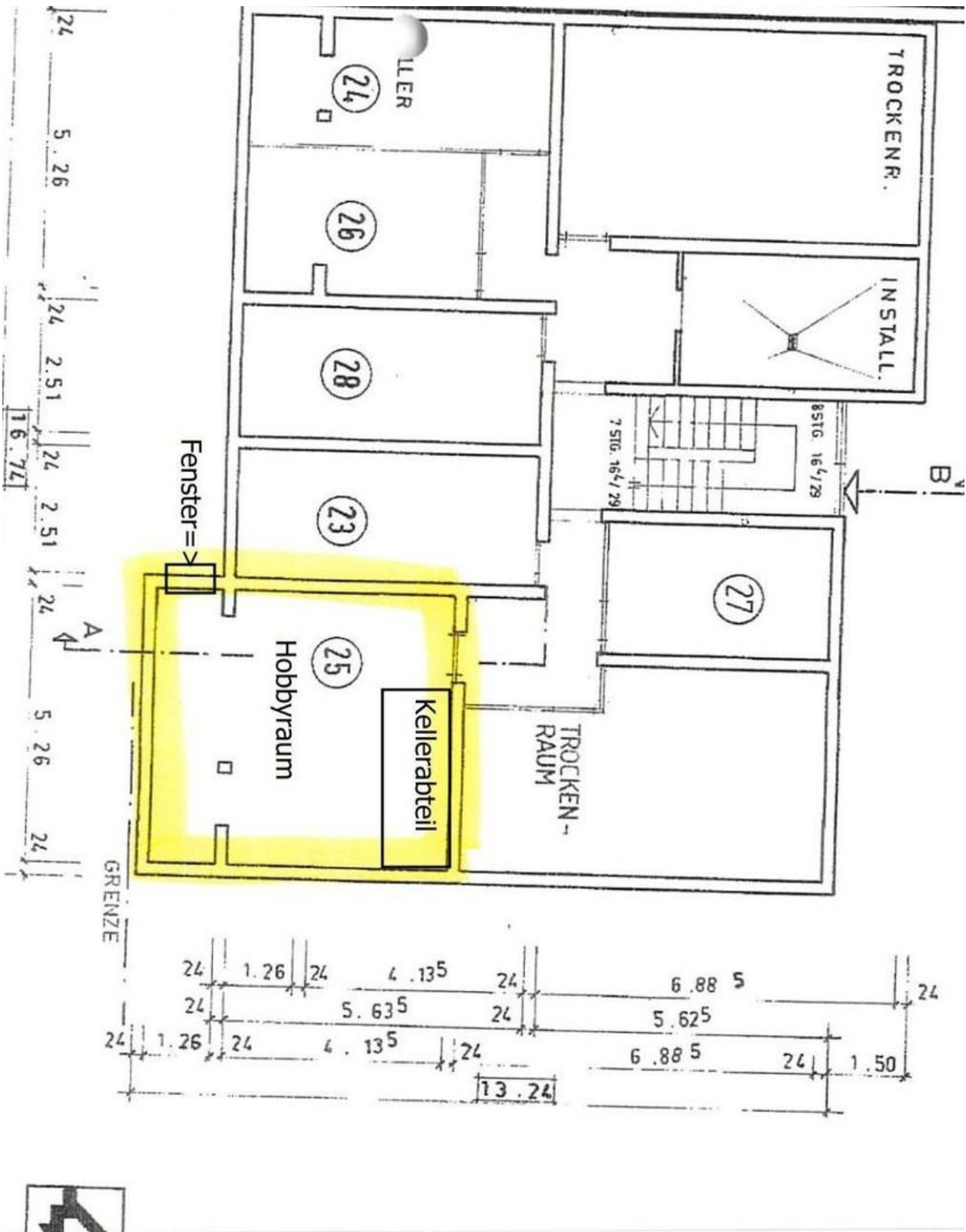
Hobbyraum/Büro mit Tageslicht



Vorderansicht

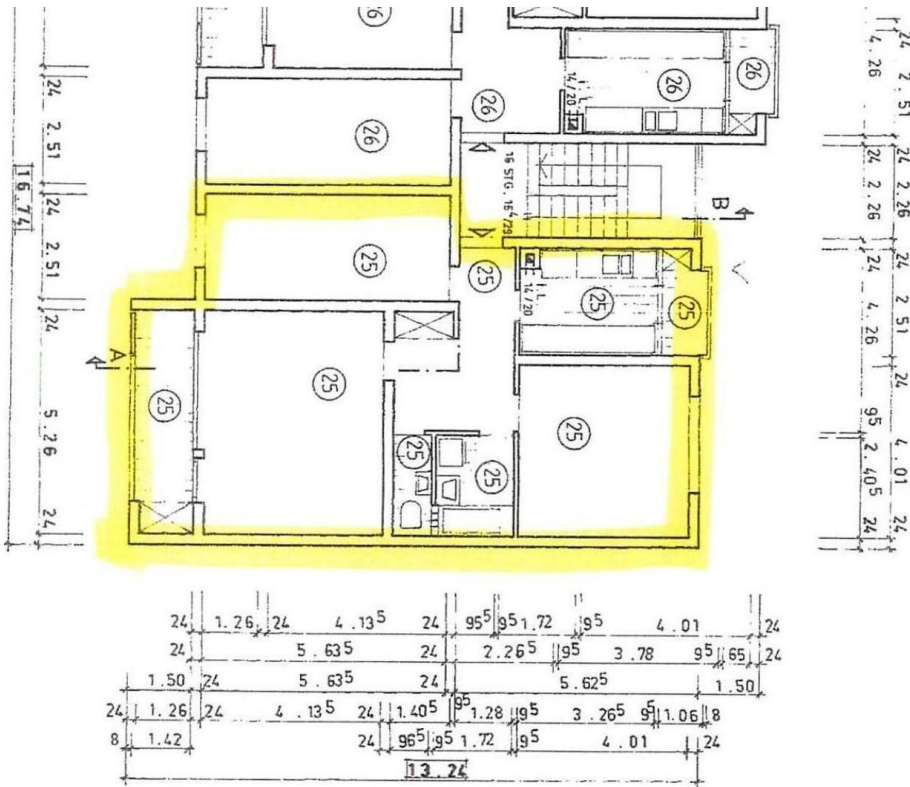


# Exposé - Grundrisse



Hobbyraum/Büro

# Exposé - Grundrisse



Wohnung