

Exposé

Terrassenwohnung in Pforzheim

Exklusive helle barrierefreie 3 Zi ETW mit Loggia + Terrasse in TOP Lage Pforzheim-Tiergarten



Objekt-Nr. **OM-325703**

Terrassenwohnung

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Reinhard Mally

Lion-Feuchtwanger-Allee 106
75175 Pforzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	105,91 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,92 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	530 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Eigentumswohnung für 460.000 € wird ein Tiefgaragenstellplatz für 25.000 € angeboten, ebenso wird ein Sondernutzungsrecht Pkw -Außenstellplatz für 10.000 € zugewiesen, ideal als Zweitparkplatz und /oder für Besucher.

Die ETW befindet sich in Haus 1 im EG einer architektonisch barrierefrei konzipierten Wohnanlage, bestehend aus 4 Mehrgenerationenhäusern, Baujahr 2013.

Die Wohnanlage wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut. Regelmässige Wartungen, ein Hausmeisterservice, eine Gebäudereinigung und ein Landschaftsgärtner erleichtern Ihnen den Alltag.

Die Wohnanlage verfügt über eine parkähnliche Außenanlage / Grünfläche.

Das Grundstück befindet sich angrenzend der Dachbegrünung des Einkaufszentrums.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen erhöhten Terrassenfreisitz und eine Loggia und wird daher als Terrassenwohnung angeboten.

Die Eigentumswohnung verfügt über einen praktischen Eingangsbereich (5,14qm), welcher Platz für einen Schrank mit Garderobe bietet.

Lebensmittelpunkt bildet der kombinierte moderne Wohn-, Ess- und Küchenbereich (34,06qm + 14,98qm) mit Zugang zur südgelegenen Terrasse (13,16qm). Die Loggia (7,70qm) ist vom Wohnzimmer aus begehbar.

Das innenliegende Bad (5,54qm) ist barrierefrei und verfügt über eine bodenerdige Dusche (seniorengerecht).

Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC in Kombi Hauswirtschaftsraum (3,85qm).

Das zur Ostseite gelegene Schlafzimmer (18,72qm) ist für 2 Personen ausgerichtet.

Das zur Ost- und Südseite gelegene Kinderzimmer (16,48qm) kann auch als Arbeitszimmer genutzt werden.

Ein eigener großräumiger separater Kellerraum (7,09qm) in den Gemeinschaftsräumen im UG runden das Wohnungsangebot ab.

Zudem gibt es im UG der Tiefgarage einen gemeinschaftlich genutzten Fahrradkeller/ Rollatorraum.

Neben der Einfahrt zur Tiefgarage befindet sich ein großer Pkw-Außenstellplatz, welcher zur Wohnanlage gehört.

Die ETW wurde bislang als Kapitalanlegerwohnung genutzt.

Aus gesundheitlichen Gründen wird ein Verkauf in Betracht gezogen.

Durch Mieterauszug ist die Wohnung leerstehend.

Sollte Ihrerseits eine Finanzierung ggf. erst zu einem späteren Termin geplant bzw. ein früherer Einzug vor Kauf / Notartermin erwünscht sein, so könnte eine kurzfristige Zwischenlösung mit einem befristeten Mietvertrag in Betracht gezogen werden.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

Süd-Terrasse, erhöhter Freisitz (Betonplattenbelag)

Südwestloggia (Holzdielen, Gartenholz Bangkirai)

barrierefrei, seniorenfreundlich

Fahrstuhl

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung (inkl. Zuluftelemente AERECO Wohnungslüftung)

Rollläden mit Rolladenpanzer aus Alu mit elektr. Antrieb

Bodenfliesen aus Feinsteinzeug unglasiert 30x60cm, Farbe anthrazit, matt, Rutschhemmung R9

Massivparkett aus Stablamellen ca 160mm, Lamellenbreite ca 23mm, Holzart: Eiche Natur F (Werknorm), Dicke ca 8mm, Verlegeart: Englischer Verband, vollflächig verklebt, geschliffen und endlackiert (Klarlack)

MDF-Sockelleiste, lackiert, Farbe RAL 9010 weiß, Höhe ca. 50mm

Videosprechanlage

Rauchwarnmelder

Hitzeschutzmelder

FI-Schutzschalter

Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine im Hauswirtschaftsraum

automatische Be-/Entlüftung LIMIDOR Lüftungsgeräte

Fernwärme, Fußbodenheizung, Klimahaus KfW70

Raumthermostat

gekennzeichneter abschließbarer Kellerraum im UG

Mitbenutzung der Gemeinschaftsräume Fahrradkeller/Rollstuhlraum

Genehmigungen zum Einbau einer Mitsubishi-Duo-Split-Klimaanlage, einer Markise und Außen-Sichtschutzrollos liegen vor.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Das Objekt liegt in einer der begehrtesten Top-Lagen in Pforzheim - Buckenberg / Neubaugebiet Tiergarten.

Die Lage im Wohngebiet Tiergarten in Pforzheim ist einmalig und wird in naher Zukunft durch die Wohngebietserweiterung MehrTiergarten noch weiter an Attraktivität gewinnen.

Wenn Ihnen beim Kauf die Lage wichtig ist, dann stehen Ihnen beim Kauf dieser Immobilie hervorragend konzipierte Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und Kindergärten, Sport- und Freizeitmöglichkeiten und interessante Ausgelmöglichkeiten im Umkreis zur Verfügung.

Die Buslinien 16 und 6 sind fußläufig zu erreichen.

In unmittelbarer Umgebung des Objektes finden Sie u.a.: AOK Kundencenter, Polizeiposten, Post-Shop-Filiale, Friseur, Sparkasse, Zahnarzt, ein Einkaufscenter mit ALDI, dm-Drogeriemarkt, Bäckerei Raisch, Edeka, Apotheke, Volksbank, Hausarztpraxis, Physiotherapeuten, Schülernachhilfe, Kindergarten- Kindertagesstätte, Bürgerhaus mit Bürgercafé, Bibliothek, Haidachschule, Mix-Markt, Änderungsschneiderei, Praxis für Kosmetik und Fußpflege, Lotto-Toto-Annahmestelle, Ambulante Pflege und Tagespflegeeinrichtung, Angelsportverein, Buckenbergsschule, das geplante Neubaugebiet MehrTiergarten, Studentenwohnheim, ehemals historische Pferdeklinik, DDR-Museum.

In näherer Umgebung finden Sie: Wildpark, Hochschule, Gartenanlage Mangerwiese, Tennisplatz, Schützenhaus mit Sportgaststätte, Ausflugsziel mit Landgasthof sowie Tankstelle, Blumenfachgeschäft, Bäckerei Lorenz, Döner-Kebab, Restaurant Akropolis, Kneipe Café M (kroatisch), Steuerberaterbüro, Gemeinschaftshausarztpraxis, Zahnarztgemeinschaftspraxis, St.-Elisabeth-Kirche, Hafner-Wiese, Pestalozzischule (SBBZ), Konrad-Adenauer-Realschule, Johanna-Wittum-Schule, Heinrich-Wieland-Gymnasium, verschiedene Sportclubs, Fahrradgeschäft, Fitnessstudio, Reiterverein, Römerruine, Kanzlerwald.

Die verkehrstechnische Anbindung des Tiergartens ist optimal. Auf kürzestem Wege erreichen Sie die Anschlussstelle A8 Pforzheim-Süd.

Auch das Stadtzentrum lässt sich in 10 Minuten mit dem Pkw oder mit dem Bus erreichen. Die Bushaltestelle „Haidachturm“ befindet sich gegenüber dem Einkaufszentrum und ist somit nur wenige Gehminuten von der Wohnanlage entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	64,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



EG Wohnung Süd-Südostseite

Exposé - Galerie



Hausflur Treppenhaus



Wohnungseingang



Wohnzimmer

Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Exposé - Galerie



Arbeitszimmer

Arbeitszimmer/Kinderzimmer



Schlafzimmer

Schlafzimmer

Exposé - Galerie



grosses barrierefreies
Badezimmer
mit Dusche und WC

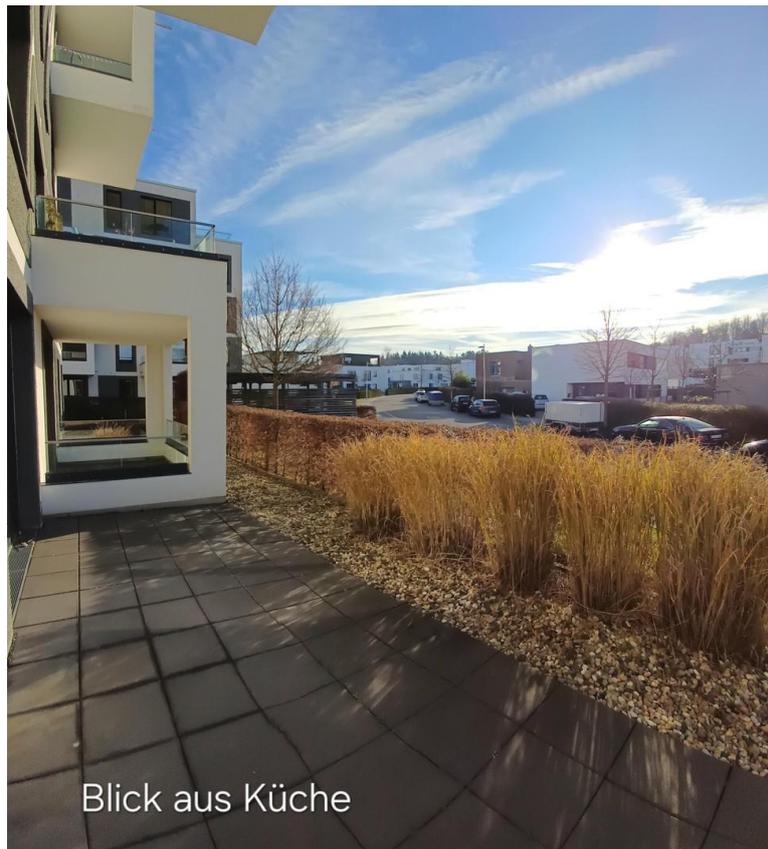
barrierefreie Dusche mit WC



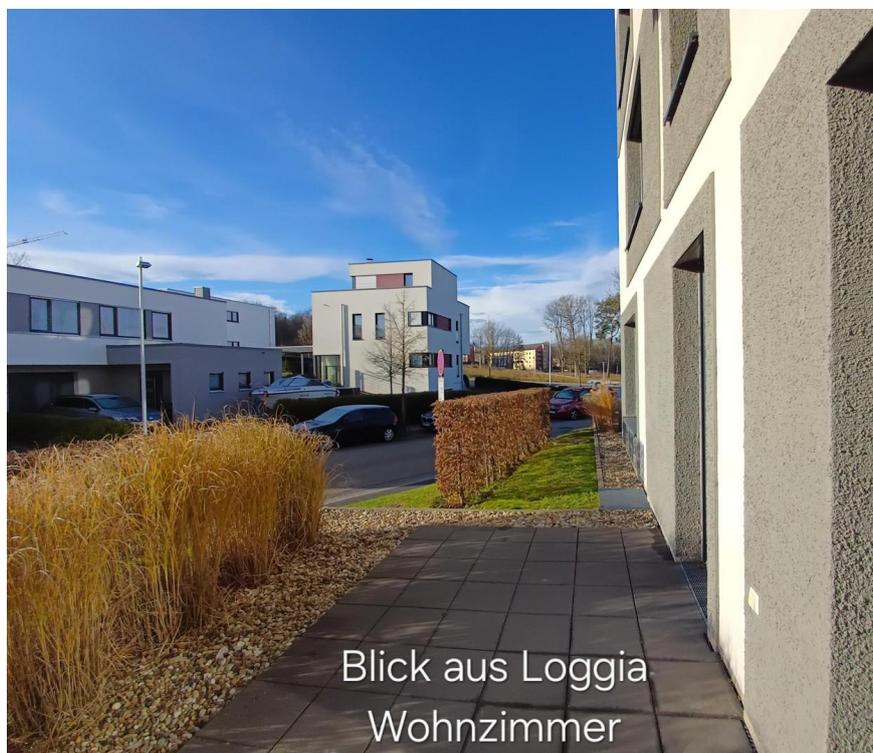
Hauswirtschaftsraum
mit Gäste WC

Hauswirtschaftsraum GästeWC

Exposé - Galerie



Loggia



Terrasse

Exposé - Galerie



Blick aus Schlafzimmer



Fahrstuhl - Aufzug



Zugang Keller

Exposé - Galerie



Kellerraum



Fahrradraum

Exposé - Galerie



Tiefgarage



Tiefgaragenstellplatz

Exposé - Galerie



Pkw Außenstellplatz

exklusive helle barrierefreie 3 Zimmer Wohnung
mit Loggia und erhöhter Terrasse
in begehrter TOP Lage Wohngebiet Buckenberg Tiergarten
75175 Pforzheim

WE 104
Haus 1
EG

KURZEXPOSÉ

Details

Etage	EG
Zimmer	3
Wohnfläche	105,91 m ²
WC/Dusche	1
HWR/WC	1
Loggia	1
Balkon	-
Terrasse	1 erhöhter Freisitz



Kaufpreis

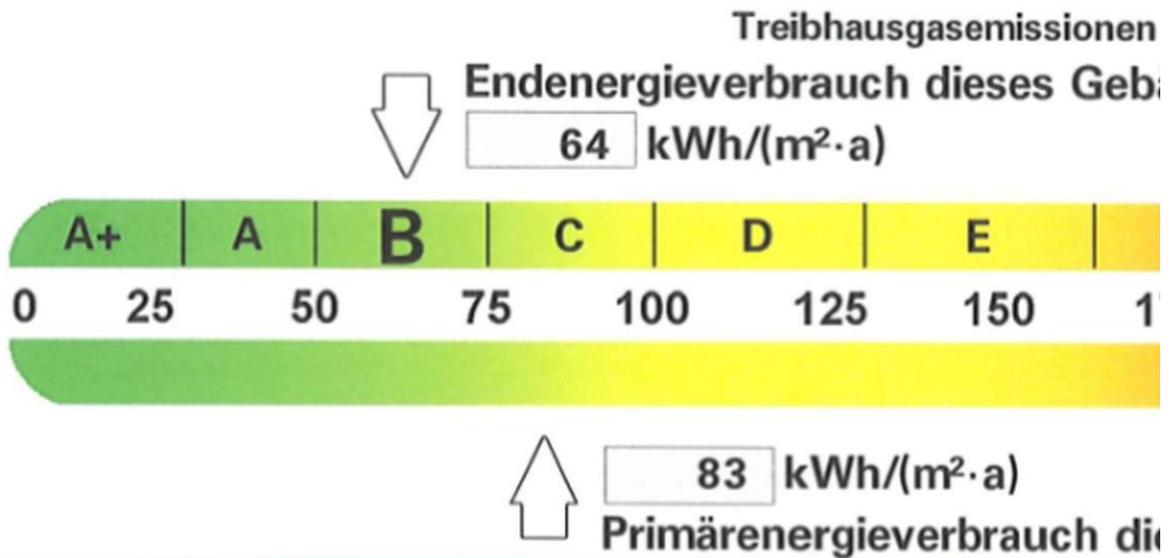
Wohnung	460.000 €
Tiefgaragenstellplatz	25.000 €
Außenstellplatz	10.000 €
gesamt	495.000 €

Wohneinheit	W104		Wohnfläche nach WoFIV u. CAD	
Raumnr.	Raum			
1.1	Flur		5,14	m ²
2.1	Küche		14,98	m ²
3.1	Bad		5,54	m ²
3.2	WC/ HWR		3,85	m ²
4.1	Wohnen		34,06	m ²
4.2	Schlafen		18,72	m ²
4.3	Arbeiten		16,48	m ²
			Summe Wohnfläche o. Aussenbereich:	98,77 m²
5.1	Terrasse	13,16 m ²	zu 25% berechnet:	3,29 m ²
5.2	Loggia	7,70 m ²	zu 50% berechnet:	3,85 m ²
			Summe Wohnfläche:	105,91 m²
UG Kellerraum	6.2	Mieterkeller		6,92 m ²

Kurzexposé

Exposé - Galerie

Energieverbrauch



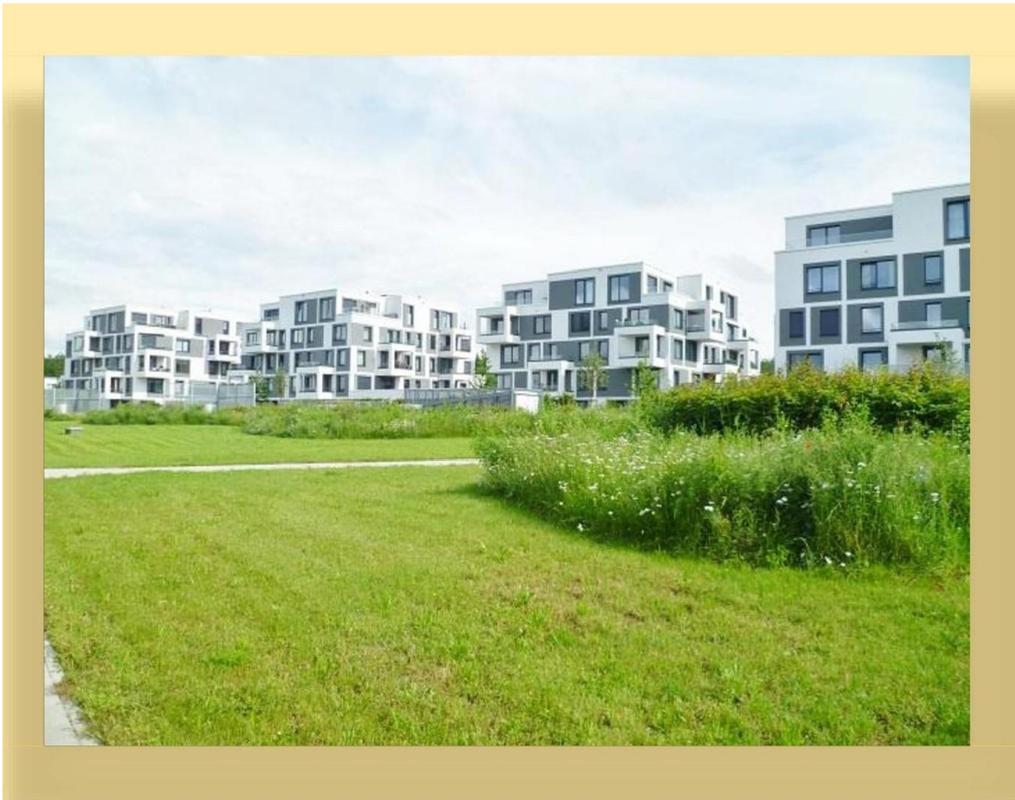
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

Energieausweis



Wohngebiet Tiergarten

Exposé - Galerie



Ansicht der Wohnanlage



Infrastruktur

Exposé - Grundrisse

exklusive helle barrierefreie 3 Zimmer Wohnung
mit Loggia und erhöhter Terrasse
in begehrter TOP Lage Wohngebiet Buckenberg Tiergarten
75175 Pforzheim

WE 104
Haus 1
EG

KURZEXPOSÉ

Details

Etage	EG
Zimmer	3
Wohnfläche	105,91 m ²
WC/Dusche	1
HWR/WC	1
Loggia	1
Balkon	-
Terrasse	1 erhöhter Freisitz



Kaufpreis

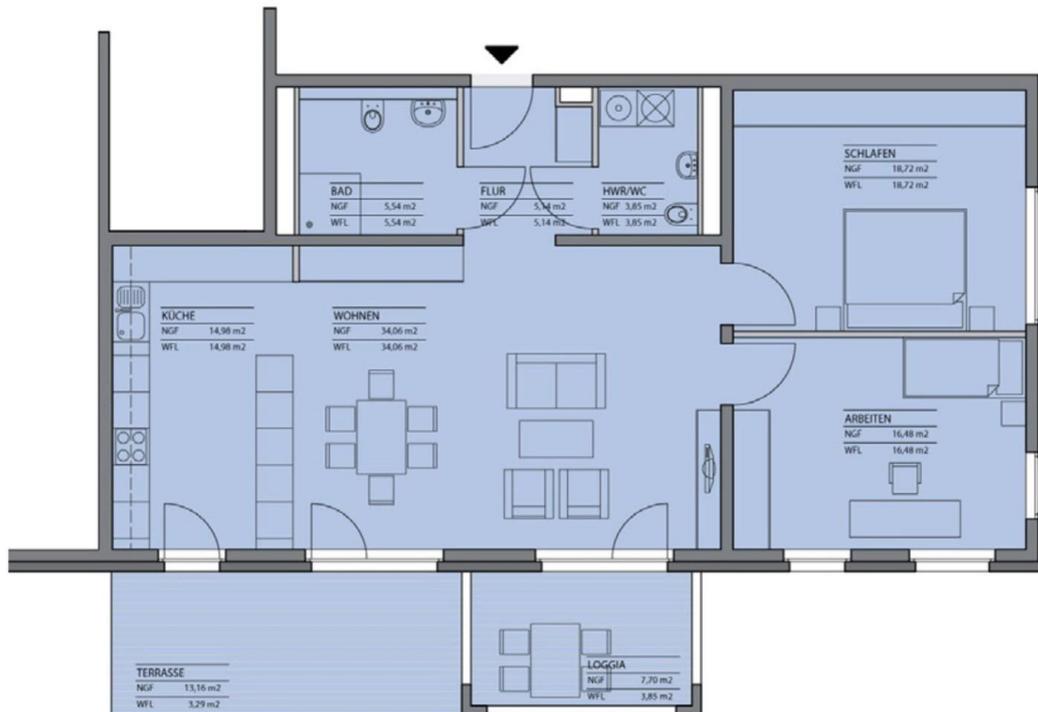
Wohnung	460.000 €
Tiefgaragenstellplatz	25.000 €
Außenstellplatz	10.000 €

gesamt	495.000 €

Wohneinheit	W104		Wohnfläche nach WoFIV u. C	
	Raumnr.	Raum		
	1.1	Flur	5,14	m ²
	2.1	Küche	14,98	m ²
	3.1	Bad	5,54	m ²
	3.2	WC/ HWR	3,85	m ²
	4.1	Wohnen	34,06	m ²
	4.2	Schlafen	18,72	m ²
	4.3	Arbeiten	16,48	m ²
	Summe Wohnfläche o. Aussenbereich:		98,77	m²
	5.1	Terrasse	13,16	m ² zu 25% berechnet: 3,29 m ²
	5.2	Loggia	7,70	m ² zu 50% berechnet: 3,85 m ²
			Summe Wohnfläche:	105,91 m²
UG Kellerraum	6.2	Mieterkeller	6,92	m ²

Kurzexposé - Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss WE104 LFA106



Grundriss Wohnanlage