

# Exposé

## Wohnung in Pforzheim

### Kernsanierte 3-Zimmerwohnung 69,5qm in bevorzugter Lage



Objekt-Nr. OM-328339

#### Wohnung

Vermietung: **960 € + NK**

Ansprechpartner:  
Julian Geiger

Seebergstr. 41  
75175 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1913	Mietsicherheit	2.880 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	69,50 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	60 €	Badezimmer	1
Heizkosten	120 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung! Vermietet wird eine 3-Zimmerwohnung im Hochparterre eines 4-Parteien Hauses mit 69,5qm.

Das Haus hat sich die letzten Jahre in einer Kernsanierung befunden.

Die Wohnung besticht durch ein helles und einladendes Ambiente mit zwei Schlafzimmern, einem schönen Wohn- & Essbereich, moderner Küche und Bad. Durch die Küche gelangen Sie auf den Balkon. Die Küche wurde durch ein lokales Unternehmen eingebaut, das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine bodenebene Dusche.

Die Böden sind im Flur, Bad und Küche gefliest, ansonsten in Vinyl gestaltet.

Die Wohnung eignet sich für Singles, Paare, Pendler, Studenten und jungen Familien. Auf dem Dachboden befindet sich weiterer Abstellraum.

## Ausstattung

Details im Überblick:

- Kernsanierung
- 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon
- 69,5 qm Wohnfläche
- Voll ausgestattete Küche von lokalem Küchenstudio
- Altbau und dadurch hohe Decken
- Garten zur gemeinschaftlicher Nutzung
- Erhöhung der Energieeffizienzklasse durch energetische Sanierung 2025

Innentüren und Duschtrennwände werden noch fertiggestellt.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die gute Lage in der Pforzheimer Südoststadt bietet eine hervorragende Anbindung an den Verkehr, die Bundesstraße B10 sowie die Autobahn A8. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Die Pforzheimer Hochschule ist in der Nähe und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	156,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Neugestaltung Vorgarten

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



# Exposé - Galerie



Wohn- & Esszimmer



Wohn- & Esszimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1.OG