

Pforzheim

# Gemütliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

CODICE OGGETTO: 24048004

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 151 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 633 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24048004 - 75181 Pforzheim**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24048004 - 75181 Pforzheim

## A colpo d'occhio

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| CODICE OGGETTO      | 24048004       |
| Superficie netta    | ca. 151 m²     |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo |
| Vani                | 6.5            |
| Bagni               | 2              |
| Anno di costruzione | 1969           |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage     |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 490.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2018                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 0 m²                                                                  |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone    |

CODICE OGGETTO: 24048004 - 75181 Pforzheim

## Dati energetici

|                                         |                      |                                 |                     |
|-----------------------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica       | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | OEL                  | Consumo energetico              | 235.41 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 09.12.2033           | Classe di efficienza energetica | G                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |                                 |                     |

CODICE OGGETTO: 24048004 - 75181 Pforzheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24048004 - 75181 Pforzheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24048004 - 75181 Pforzheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24048004 - 75181 Pforzheim

## La proprietà



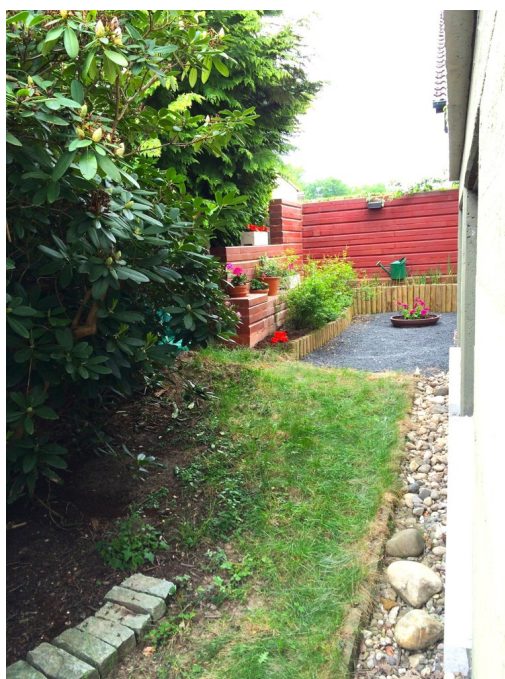
CODICE OGGETTO: 24048004 - 75181 Pforzheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24048004 - 75181 Pforzheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24048004 - 75181 Pforzheim

## Una prima impressione

Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 151 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 633 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie. Die Immobilie hat eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung, somit ideal geeignet für mehrere Generationen oder zum wohnen und arbeiten unter einem Dach. Weiterhin gibt es viel Platz im Garten, der südwestlich ausgerichtet ist und zum Entspannen und Genießen einlädt. Ein wohnlicher Hobbyraum und die große Garage mit einem zusätzlichen Stellplatz davor runden das Angebot ab. Das Haus wurde über die Jahre gepflegt und modernisiert. Eine besondere Ausstattung ist die Photovoltaikanlage, die noch bis Sommer 2025 monatliche Einnahmen generiert. Im Jahr 2023 wurden insgesamt 3.630 Euro brutto ausgezahlt. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2022 statt, es wurden die Bäder größtenteils renoviert. Die Immobilie besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, die viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Insgesamt präsentiert sich das Haus in einem soliden Zustand, jedoch sind weitere Renovierungsarbeiten empfehlenswert, um das volle Potential der Immobilie auszuschöpfen. Das Haus ist kurzfristig bezugsfrei. Die Lage des Einfamilienhauses ist ruhig und familienfreundlich, ideal für alle, die gerne im Grünen wohnen. Insgesamt bietet diese Immobilie mit ihrer Größe, Ausstattung und Lage eine ideale Basis für alle, die auf der Suche nach einem Eigenheim mit Potential sind. Die umliegende Natur und die ruhige Umgebung laden zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Anfragen können nur mit vollständig ausgefülltem Kontaktfeld (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet werden. Die Grundrisse erhalten Sie mit dem Exposé.

**CODICE OGGETTO: 24048004 - 75181 Pforzheim**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Würm liegt nahe einer Kehre des gleichnamigen Flusses im malerischen Würmtal. Dieses lockt an sommerlichen Tagen zahlreiche Besucher an, um ausgiebige Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren zu unternehmen. Da wir uns schon in der Nähe des Nordschwarzwaldes befinden, sind auch die dortigen Attraktionen nicht weit entfernt - seien es der Sommerberg mit Wildseemoor oder der Baumwipfelpfad in Bad Wildbad oder der große Aussichtsturm in Schömberg, um nur einige hiervon zu nennen. Für einen Familienausflug lohnt sich zudem der regional bekannte Wildpark in Pforzheim, der nur wenige Fahrminuten mit dem Auto entfernt ist. Würm, mit seinen 2800 Einwohnern, verfügt über vieles, was den täglichen Bedarf deckt: Seien es mehrere Restaurants, ein Bäcker, Kindergärten, eine Grundschule sowie Hausärzte. Diverse Sportangebote finden sich ebenso in örtlichen Vereinen und es gibt sogar Tennisplätze. Im rund einen Kilometer entfernten Stadtteil Huchenfeld sind hingegen eine Apotheke sowie drei Supermärkte, vom Discounter bis zum Vollsortimenter, zu finden. Alles, was darüber hinaus geht, vom Einkaufszentrum bis zum Kino oder hin zu Fachärzten, findet sich in Pforzheim selbst. Die Fahrzeit beträgt mit dem Auto ca. 15 Minuten, mit dem Bus ca. 20 Minuten. Weiterführende Schulen sowie die renommierte Hochschule Pforzheim sind in ähnlichen Fahrzeiten zu erreichen.

CODICE OGGETTO: 24048004 - 75181 Pforzheim

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 235.41 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 24048004 - 75181 Pforzheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Julia Athenstädt

---

Dillsteiner Straße 21 Pforzheim

**E-Mail:** [pforzheim@von-poll.com](mailto:pforzheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)