

Pforzheim

# Traumhaus mit exklusiver Ausstattung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

CODICE OGGETTO: 24048005



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

PREZZO D'ACQUISTO: 990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.369 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24048005 - 75181 Pforzheim**

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

**CODICE OGGETTO: 24048005 - 75181 Pforzheim**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24048005
Superficie netta	ca. 230 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	9
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	990.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 131 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24048005 - 75181 Pforzheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	75.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.07.2031	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		



CODICE OGGETTO: 24048005 - 75181 Pforzheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24048005 - 75181 Pforzheim

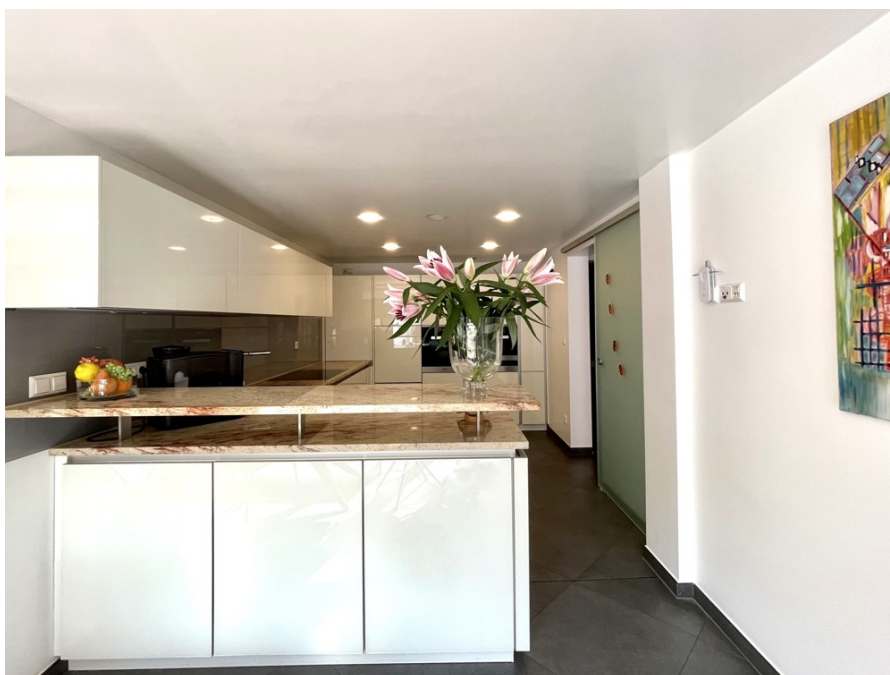
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24048005 - 75181 Pforzheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24048005 - 75181 Pforzheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24048005 - 75181 Pforzheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24048005 - 75181 Pforzheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24048005 - 75181 Pforzheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24048005 - 75181 Pforzheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24048005 - 75181 Pforzheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24048005 - 75181 Pforzheim

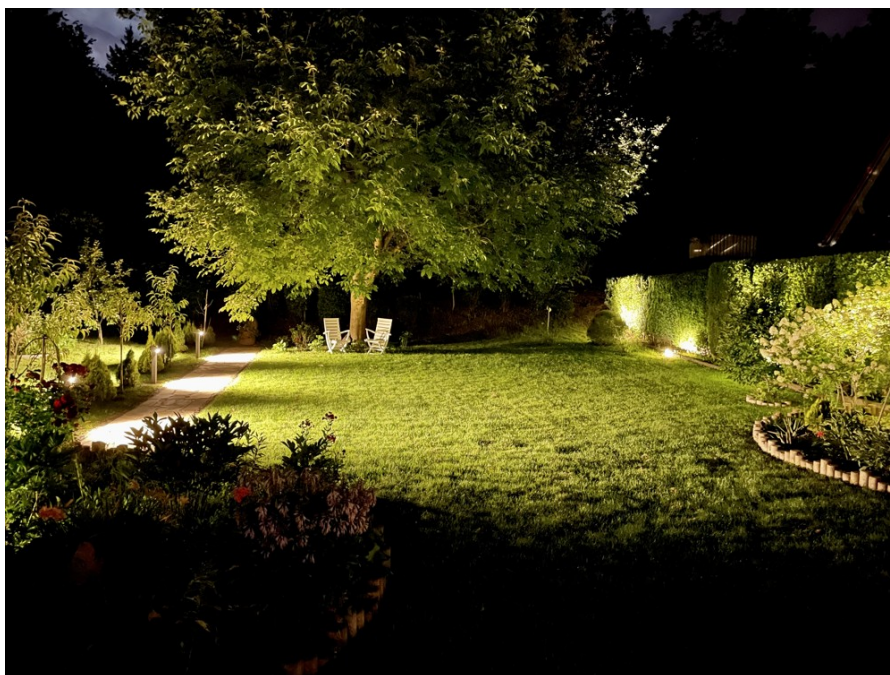
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24048005 - 75181 Pforzheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24048005 - 75181 Pforzheim

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24048005 - 75181 Pforzheim**

## Una prima impressione

Eine besondere Gelegenheit erwartet Sie mit diesem wunderschönen Einfamilienhaus, das im Jahr 2014 kernsaniert wurde und nun luxuriösen Wohnkomfort auf höchstem Niveau bietet. Das einseitig angebaute Haus mit einer Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1369 m<sup>2</sup>, das über ein weiteres Baufenster im südlichen Teil verfügt. Ideal für mehrere Generationen, hier können z. B. die Kinder später auch noch bauen. Im Rahmen des Bebauungsplans kann ein weiteres Gebäude im südlichen Bereich erstellt werden. Dies ist im Vorfeld mit dem zuständigen Baurechtsamt zu klären. Im Rahmen eines Gestattungsvertrages steht eine zusätzliche Hangfläche von 411 m<sup>2</sup> dem jetzigen Eigentümer kostenfrei zur Verfügung. Dieser übernimmt dafür die Pflege. Das Grundstück wirkt somit nochmals deutlich größer. Beim Betreten des Anwesens gelangen Sie durch ein repräsentatives Eingangstor, das den Weg zur breiten Auffahrt freigibt. Die Außenbeleuchtung, die mit Dämmerungs- und Bewegungssensoren ausgestattet ist, sorgt für eine angenehme nächtliche Atmosphäre und verleiht dem Haus einen eleganten Charme. Auf der linken Seite der Einfahrt ist die Doppelgarage mit einem zusätzlich angebauten wohnlichen Gartenhaus mit Badezimmer. Hier können Sie auch mal Ihren Besuch unterbringen, da es beheizt ist. Ein Geräteschuppen ist ebenfalls vorhanden, sowie weitere Parkflächen. Auf der rechten Seite befindet sich das Wohnhaus. Hier werden Sie in einem großzügigen Eingangsbereich empfangen. Von hier aus kommen Sie auch gleich in ein Herzstück der Traumimmobilie, in die Luxus-Einbauküche der Edel-Marke Leicht. Diese ist mit weißen Lack-Glasfronten und Miele Einbaugeräten ausgestattet. Der Dampfgarer mit Tellerwärmeschublade, die Spülmaschine, der Backofen und ein breites Induktionskochfeld sind auf bequemer Höhe eingebaut. Sie hatte einen Neupreis von ca. 45.000 Euro und noch eine Garantiezeit bis Ende 2024. Ein Liebherr Side-by-Side Kühlschrank mit Wasseranschluss und das in der Decke verbaute Bose-Soundsystem komplettieren die Küchenausstattung. Eleganz und Technik sind hier perfekt vereint. Durch einen Tresen getrennt ist der Essbereich. Eine große Glasfront, die man auch öffnen kann und die eingebauten LEDs schaffen hier zu jeder Tageszeit eine gemütliche Atmosphäre. Das Wohnzimmer mit Kamin und der zusätzliche Wintergarten schließen sich an. Der Wintergarten, ein weiteres Herzstück, hat auch eine Fußbodenheizung und kann somit ganzjährig genutzt werden. Ein Highlight ist hier der Zierbrunnen, der mit einem Wasserfall und indirekter Beleuchtung ausgestattet ist. Der Wintergarten bietet ein naturnahes Wohnerlebnis und wird durch die davorliegende Südterrasse erweitert. Sie hat bereits einen Anschluss für einen Whirlpool und bietet viel Platz für tolle Grillabende. Der professionell gestaltete Garten verfügt über viele Obstbäume, traumhafte Rosenstöcke und bunte Sträucher und Blumen, die das Anwesen zu jeder Jahreszeit



verschönern und nachts auch beleuchtet werden können. Ein Pool könnte hier auch noch gut hinpassen. Nun aber zurück zum Wohnhaus, das mit den vielen Zimmern auch für große Familien oder zum Wohnen und Arbeiten bestens geeignet ist. Im Erdgeschoss ist ein Schlafzimmer mit einem Bad en Suite, ein Durchgangszimmer, das derzeit als Büro genutzt wird und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss sind 4 Zimmer, zwei davon mit einem großen gemeinsamen Balkon und ein modernes Tageslichtbad. Einbauschränke und der Spitzboden bieten weiteren Stauraum. Im Keller befinden sich die Sauna mit einem weiteren Badezimmer und ein Hobbyraum, der vielfältig zu nutzen ist. Waschmaschine und Trockner stehen im Hauswirtschafts-/Technikraum. Die Solarthermieanlage mit 5 Modulen sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung. Lan- und Fernsehanschlüsse, ein Teilbussystem für die Steuerung diverser Rollläden und Lichter bieten modernen Komfort. Dieses repräsentative Anwesen bietet eine einzigartige Kombination aus Eleganz, Komfort und Funktionalität und ist der ideale Ort für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen. Überzeugen Sie sich vom Wohnwert dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir bitten um Verständnis, dass wir zum Schutz der Privatsphäre Besichtigungstermine erst mit einem Bonitätsnachweis vereinbaren. Anfragen können nur mit vollständig ausgefülltem Kontaktfeld (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet werden. Die Grundrisse erhalten Sie mit dem Exposé.

**CODICE OGGETTO: 24048005 - 75181 Pforzheim**

## Dettagli dei servizi

Ein paar Highlights:

- Einfamilienhaus einseitig angebaut
- 2014 kernsaniert
- zusätzliches Baufenster im südlichen Teil des Grundstücks (Bebauungsplan liegt vor)
- repräsentatives Eingangstor mit großzügiger Auffahrt, Außenbeleuchtung
- Leicht Einbauküche mit Glasfronten und Restgarantie bis Ende 2024, Miele

Einbaugeräte

(Dampfgarer, Spülmaschine, Backofen, Tellerwärmer, Induktionsherd, Liebherr Side-by Side

Kühlschrank mit Wasseranschluss) im Gesamtwert von 45.000 Euro

- Villeroy&Boch Badkeramik
- Bose Einbaulautsprecher in der Küche
- elektr. Außenrollos mit Teilbussystem
- teilweise verspiegelte Fensterfronten mit 3-fach Verglasung
- Wintergarten mit beleuchtetem Wasserfall-Zierbrunnen
- Südterrasse mit Whirlpool-Anschlüssen
- Sauna und Hobbyraum im Keller
- Einbauschränke
- Doppelgarage mit zusätzlichem Gartenhaus und Badezimmer (beheizt)
- professionelle Gartengestaltung mit Obstbäumen, Rosen und Sträuchern
- Solarthermieanlage mit 5 Modulen
- Lan- und Fernsehanschlüsse in allen Räumen (SAT)



**CODICE OGGETTO: 24048005 - 75181 Pforzheim**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer Siedlung auf dem Buckenberg. Er zählt zu einer der beliebtesten Wohnlagen von Pforzheim. Eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Innenstadt, zu Nahversorgungseinrichtungen sowie zu öffentlichen Verkehrsmitteln ist vorhanden. Die Fachhochschule Pforzheim ist in wenigen Minuten zu erreichen und der Autobahnanschluss A8 Pforzheim Süd ist ca. 2 km entfernt. Die Goldstadt-Pforzheim liegt gut angebunden zwischen Stuttgart und Karlsruhe und zählt zu einem wichtigen Wirtschaftsstandort. Die Stadt mit über 125.000 Einwohnern liegt am Nordrand des Schwarzwaldes und wird auch die Pforte zum Schwarzwald genannt.

**CODICE OGGETTO: 24048005 - 75181 Pforzheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.7.2031. Endenergiebedarf beträgt 75.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 24048005 - 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)