



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-GAr-60502

Ihr Familienglück! Saniertes Einfamilienhaus mit kreativem Gartenareal.

Eckdaten

Kaufpreis	429.800,00 €
Kaufpreis pro m²	3.933,73 €
Provision	3,57 % inkl. 19% MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	109,3 m²
Grundstücksfläche	422,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1922
Zustand	Vollsanziert
Letzte Modernisierung	2019
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Befuerung	Öl
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	08.03.2032
Energiebedarf	185,78
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Ausstellungsdatum	09.03.2022
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Würm, ein malerischer Ortsteil im Südosten Pforzheims, liegt nur etwa 5 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Nähe. Eingebettet in die sanften Hügel des Nordschwarzwalds und durchzogen vom Fluss Würm genießen die Bewohner eine angenehme, dörfliche Atmosphäre mit einem hohen Freizeitwert.

Für Familien ist Würm besonders attraktiv, da der evangelische als auch der katholische Kindergarten und die „Grundschule Würm“ direkt vor Ort eine bequeme Betreuung und Schulbildung ermöglichen. Der „Park Würm“ ist ein zentraler Ort für Erholung und Familienausflüge. Mit einem schönen Spielplatz, weiten Grünflächen und Wanderwegen entlang des Flusses bietet der Park eine perfekte Gelegenheit für entspannte Stunden in der Natur. Ein zusätzlicher Höhepunkt ist die Calisthenics-Anlage, der Fitnessbegeisterten die Möglichkeit bietet, an verschiedenen Geräten im Freien zu trainieren und sich sportlich zu betätigen.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Ein Bäcker und Metzger befinden sich direkt im Ort, größere Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Diverse Restaurants in der Umgebung sorgen für regionale und kulinarische Vielfalt.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft. Die nahegelegene Bundesstraße 294 ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Pforzheimer Stadtzentrum und in die umliegenden Städte. Die Autobahn A8 ist nur etwa 15 Kilometer entfernt und bietet Anschluss an größere Städte wie Karlsruhe und Stuttgart. Der Flughafen Stuttgart befindet sich etwa 45 Kilometer entfernt und ist gut erreichbar, was die Lage auch für Reisende attraktiv macht.

Trotz der Nähe zur Stadt hat sich Würm seinen ländlichen Charakter erhalten und bietet eine hohe Lebensqualität, in der naturnahes Wohnen, moderne Annehmlichkeiten und ein starkes Gemeinschaftsgefühl perfekt miteinander harmonieren.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus in Pforzheim-Würm ist der perfekte Rückzugsort für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Gemütlichkeit legen. Das Haus wurde in den Jahren 2018/2019 saniert und liegt auf einem großzügigen Grundstück von 422 m² und bietet alles, was man sich für ein entspanntes Leben wünschen kann.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller offener Wohnbereich, in dem genügend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und einen einladenden Essbereich ist. Das ist ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Vom Wohnbereich geht es nahtlos in die moderne Küche über, die nicht nur funktional ist, sondern auch ein zeitloses Design hat. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang von hier auf die großzügige Terrasse. Ob Frühstück im Freien oder laue Sommerabende im vorhandenen Loungebereich – die Terrasse und der weitläufige Garten mit seinen drei Ebenen laden zum Genießen und Entspannen ein. Diese Gartenebenen sind nach Ihren Wünschen kreativ gestaltbar und bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen und Ideen umzusetzen. Sie werden garantiert tolle Grillabende im Freien verbringen, bei denen Sie unvergessliche Momente mit Freunden und Familie erleben können.

Das Tageslichtbad im Erdgeschoss bietet mit Badewanne und separater Dusche viel Komfort und gibt Ihnen die Möglichkeit nach einem langen Tag zu entspannen.

Im Dachgeschoss warten drei gemütliche Schlafzimmer auf Sie, die Rückzugsorte für erholsame Nächte bieten. Eines der Schlafzimmer bietet Ihnen direkten Zugang zum Balkon, wo Sie von den ersten Sonnenstrahlen des Tages geküsst werden und einen herrlichen Blick auf den Garten genießen können. Das ist der ideale Ort für den ersten Kaffee am Morgen. Ein weiteres kleineres Tageslichtbad mit Dusche sorgt auch hier für Komfort.

Ein zusätzliches Plus des Hauses ist der voll unterkellerte Bereich, der nicht nur flexible Nutzungsmöglichkeiten bietet, sondern auch über einen separaten Eingang von außen zugänglich ist. Hier befindet sich ebenfalls der Waschmaschinenanschluss, sodass der Keller praktisch auch als Hauswirtschaftsraum genutzt werden kann. Ob Sie einen Hobbyraum, Fitnessbereich oder zusätzlichen Stauraum benötigen – der Keller kann ganz nach Ihren Bedürfnissen gestaltet und genutzt werden. Da das Haus keinen eigenen Parkplatz hat, können Sie Ihr Auto bequem vor dem Haus parken.

Ich freue mich darauf, mit Ihnen einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und Ihnen dieses wunderschöne Haus persönlich vorzustellen. Hier können Sie ankommen, zur Ruhe kommen und sich wirklich zu Hause fühlen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Das Einfamilienhaus beeindruckt mit einer vielseitigen Raumaufteilung und Ausstattungsdetails, die ich Ihnen gerne kurz vorstellen möchte:

- **das Haus befindet sich in einem gepflegten und sanierten Zustand**
- **insgesamt 4-Zimmer**
- **davon sind 3 Zimmer als Schlafzimmer konzipiert**
- **großer Wohn- und Essbereich**
- **Tageslichtbad im Erdgeschoss mit Badewanne und Dusche**
- **ein weiteres Duschbad im Dachgeschoss**
- **die Einbauküche ist modern und funktional gestaltet (im Kaufpreis inbegriffen)**
- **die großzügige Terrasse in Südausrichtung lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein**
- **großer Garten in 3 Ebenen aufgeteilt**
- **der voll unterkellerte Bereich bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten**

Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen zwischen 2018 und 2019:

- **Elektrik**
- **Fenster&Türen**
- **Wasserleitungen**
- **Sanitäreanlagen**
- **komplette Heizungsanlage**
- **Dach**
- **Außenfassade**
- **Dämmung**
- **Innenwände**
- **Böden**
- **Satanlage**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Die im Exposé ausgewiesene Provision ist der Teil, den der Käufer aufgrund unserer Doppeltätigkeit nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen hat.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an! Dieses Exposé wurde teilweise mithilfe eines KI-Tools erstellt.

Ihr Ansprechpartner: Giuseppe Arcuri, E-Mail: giuseppe.arcuri@falcimmo.de, Mobil: +49 176 382 19 462 oder vereinbaren Sie einen Termin in unserem Büro in der Autenstraße 6, 71254 Ditzingen.

Wenn Sie selbst über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken und eine professionelle Vermarktung wünschen, zögern Sie nicht, mich zu kontaktieren. Ich stehe Ihnen gerne für ein unverbindliches Gespräch zur Verfügung.

FALC Immobilien - Ihr innovativer Immobilienprofi - EINFACH MEHR.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

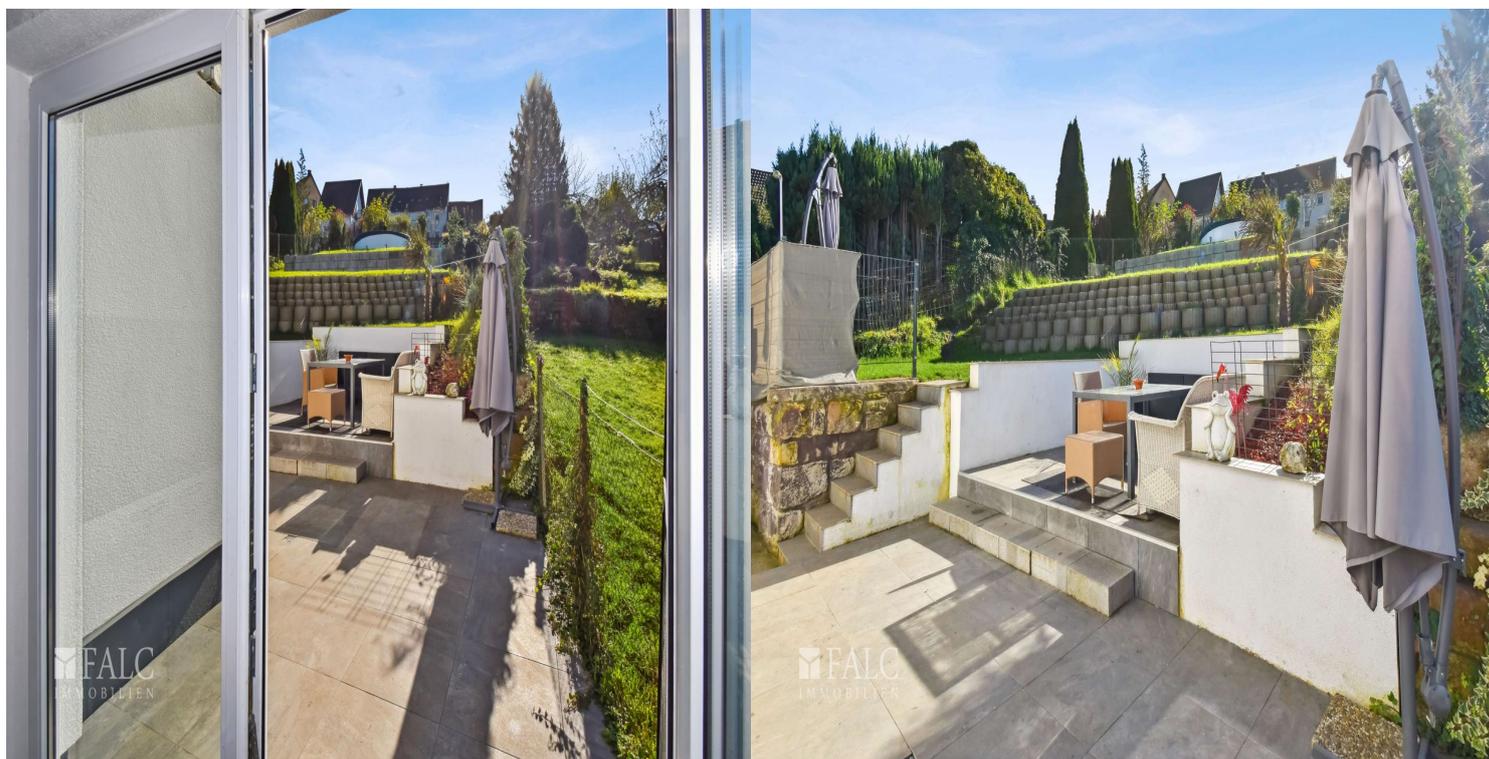
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

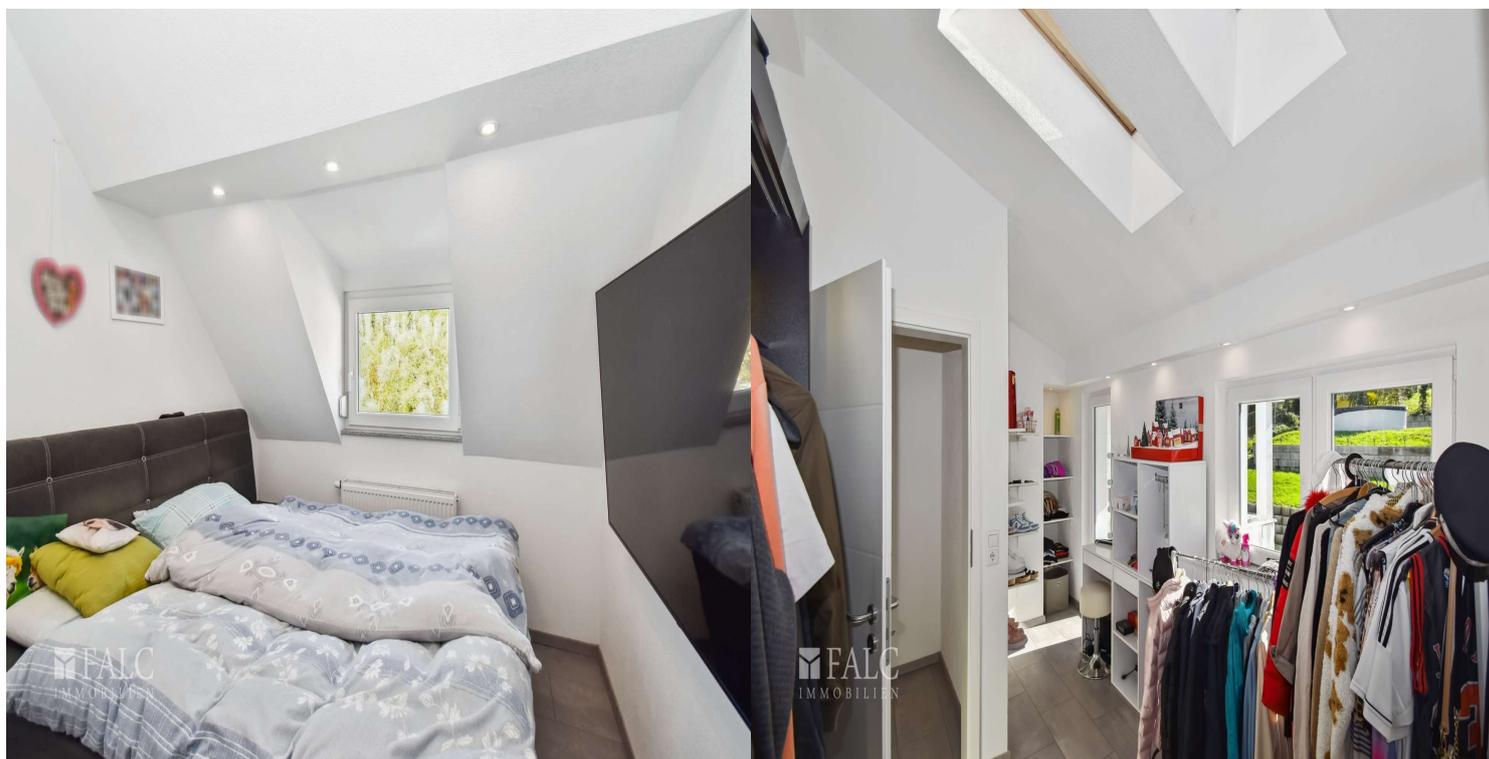
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

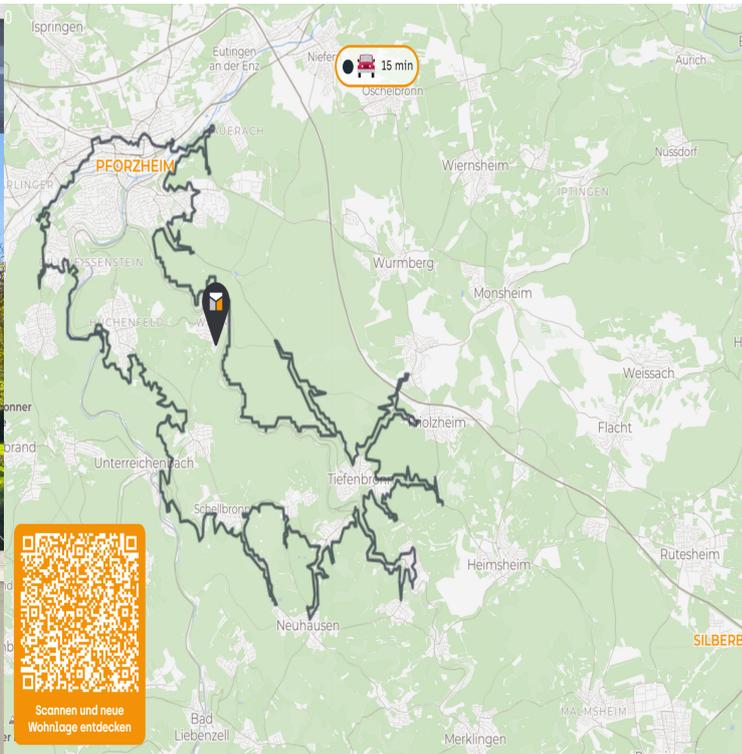
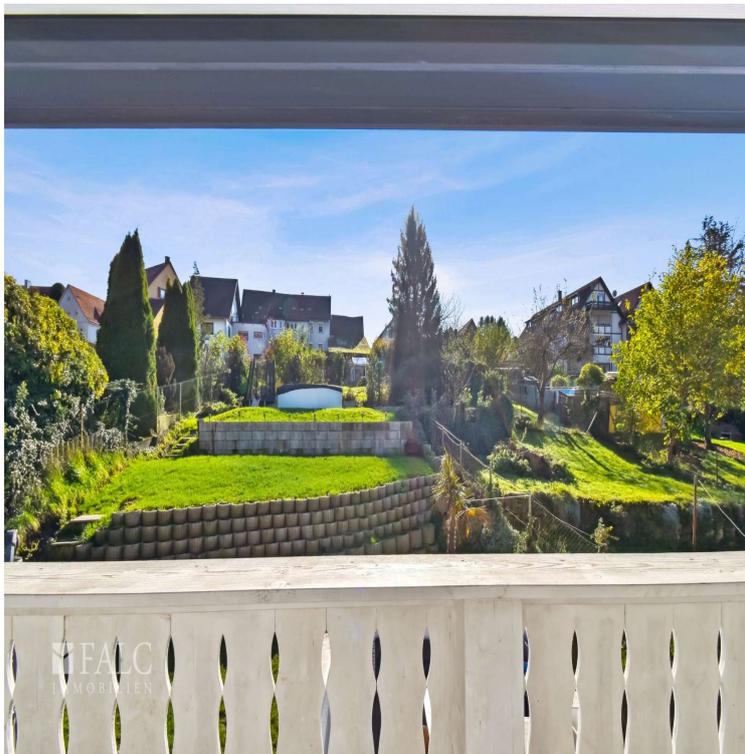
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ihr Immobilienexperte
in Ditzingen & Region

Kostenlose &
unverbindliche
Beratung!

Autenstraße 6
71254 Ditzingen

- 0176 / 382 19 462
- giuseppe.arcuri@falcimmo.de
- www.falcimmo.de

Giuseppe Arcuri

FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

FALC
IMMOBILIEN

Zum Exposé

FALC
FINANCE

Finanzierung berechnen

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



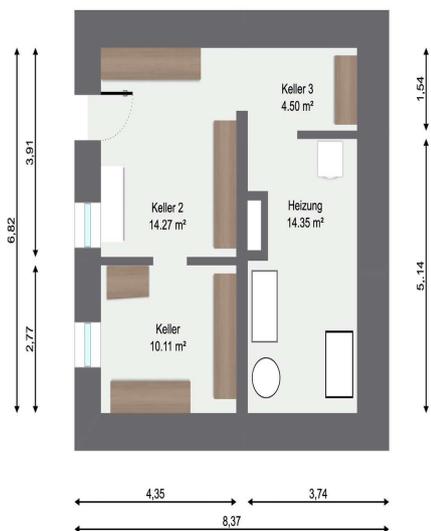
WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



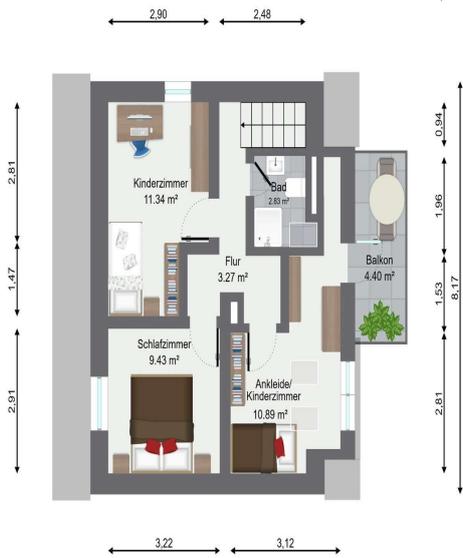
WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)