



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Provisionsfrei

360°

\* für den Käufer



Objektnummer FALC-PRi-63978

## *Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten und Einliegerwohnung*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**645.000,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>202,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>560,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2006</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befeuerung</b>	<b>Flüssiggas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>13.01.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>137</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Flüssiggas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>14.01.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die hier angebotene Wohnimmobilie liegt in einem ruhigen und grünen Stadtteil von Pforzheim, der durch seine angenehme Nachbarschaft und eine ausgewogene Mischung von Altersgruppen geprägt ist. Die Straße zeichnet sich durch eine gepflegte Wohnumgebung aus und ist eingebettet in eine naturnahe Umgebung, die Raum für erholsame Spaziergänge bietet.*

*Für Berufspendler und Vielreisende ist die Anbindung an den internationalen Flughafen Stuttgart ein großer Vorteil. Des Weiteren sorgen die nahen Autobahnanschlüsse der A8 für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Die ausgezeichnete Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel wird durch die nahegelegene Bahnstation Birkenfeld sowie mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung abgerundet.*

*Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in Pforzheim, das für seine ausgewogene Balance zwischen städtischem Leben und naturnahen Rückzugsmöglichkeiten bekannt ist. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, ohne dabei auf den Komfort und die Ruhe eines Vororts zu verzichten.*

*Die Autobahn A8 ist lediglich ca. 5 Kilometer entfernt und ermöglicht eine zügige Anbindung an das regionale Straßennetz, was für Berufspendler ideal ist. Auch für den täglichen Bedarf sind diverse Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, die sich in der Nähe befinden. Dies wird durch einen Nahversorgungsindex von 51 Prozent unterstrichen, der zeigt, dass alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe angesiedelt sind.*

*Für Familien mit Kindern sind sowohl die Nähe zu Bildungseinrichtungen als auch die Freizeitmöglichkeiten entscheidende Kriterien. Der Bereich Kinderfreundlichkeit ist gut ausgeprägt, sodass eine willkommene Umgebung für den Nachwuchs geboten wird.*

*Naturliebhaber und Sportbegeisterte profitieren von der Nähe zu den umliegenden Grünflächen und der Gelegenheit zu zahlreichen Outdoor-Aktivitäten.*

*Dieses Objekt, eingebettet in eine Gemeinde mit einem Durchschnittsalter von 43 Jahren, bietet sowohl jungen Familien als auch älteren Bewohnern eine angenehme Nachbarschaft. Der niedrige Leerstand von 4 Prozent zeigt eine gefestigte und attraktive Wohngegend.*

*Insgesamt bietet dieses Haus die seltene Möglichkeit, in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Umgebung zu leben, die sowohl den Anforderungen des täglichen Lebens als auch dem Bedürfnis nach Ruhe gerecht wird. Ein idealer Standort für alle, die Wert auf Lebensqualität legen.*

## Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

### **Idyllisches Einfamilienhaus in Pforzheim – Ihr Traum vom Wohnen im Grünen**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses 2006 erbaute Einfamilienhaus vereint moderne Funktionalität mit einer traumhaften Lage in Pforzheim-Herrenstriet. Eingebettet in einer ruhigen und idyllischen Umgebung, genießen Sie hier die perfekte Balance zwischen Natur und Nähe zur Stadt – ideal für Familien und Paare, die Wert auf Lebensqualität legen.**

#### **Die Immobilie im Überblick:**

**Wohnfläche: ca. 202 m<sup>2</sup>**

**Grundstück: 560 m<sup>2</sup>**

**Baujahr: 2006**

**Zimmer: 7 (inkl. 4 Schlafzimmern + 2 Räume im Souterrain)**

**Badezimmer: 1 (OG)**

**WC mit Dusche: 2 (EG, UG)**

**Garagen: 2 Einzelgaragen**

#### **Raumaufteilung & Ausstattung**

##### **Erdgeschoss:**

**Durch den freundlichen Eingangsbereich gelangen Sie in das Herzstück des Hauses: den großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Sonnenterrasse und dem gepflegten Garten. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für Ihre kulinarischen Ideen. Praktisch: Ein Gäste-WC mit Dusche und ein geräumiger Abstellraum ergänzen diese Etage.**

##### **Obergeschoss:**

**Hier befinden sich vier gleich große Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die beiden Schlafzimmer auf der Westseite verfügen über einen separaten Balkon. Zentral gelegen, bietet das Badezimmer mit Eckbadewanne, separater Duschkabine, WC und Waschbecken eine Wohlfühloase für die ganze Familie.**

##### **Souterrain:**

**Neben dem Technikraum mit Stellplätzen für Waschmaschine und Trockner stehen Ihnen ein beheizbarer Kellerraum sowie ein weiterer großzügiger, beheizter Raum mit Einbauküche in L-Form zur Verfügung. Alle Räume verfügen über Tageslichtfenster. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig – ob als Einliegerwohnung, Hobbyraum, Fitnessraum, Partykeller oder Abstellfläche.**

##### **Außenbereich:**

**Der Garten begeistert mit einer einladenden Terrasse und einer pflegeleichten Grünfläche – perfekt für gemütliche Stunden im Freien. Zwei Einzelgaragen bieten Schutz für Ihre Fahrzeuge und**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Zubehör.**

#### **Besondere Merkmale:**

- **Doppelt verglaste Kunststofffenster**
- **Frisch verlegter Vinylboden (2022)**
- **Duschen auf jeder Etage**
- **Funktionale Raumaufteilung mit separater Küche und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Souterrain**
- **Ruhige, naturnahe Lage in Pforzheim-Herrenstriet**

***Dieses Einfamilienhaus bietet Platz, Komfort und eine Lage, die Sie begeistern wird. Ob für Familien oder Paare, die den Wunsch nach einem eigenen Zuhause im Grünen haben – diese Immobilie erfüllt Ihre Wohnträume.***

***Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Haus verzaubern!***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Ausstattung**

**Den Zugang zum 3D-Rundgang und weiteren Bildern erhalten sie automatisch nach dem Stellen einer Anfrage.**

#### **Allgemeines**

- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- EG und OG: Vinylboden
- Souterrain: Fliesen

#### **Obergeschoss**

- Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche
- 2 Schlafzimmer mit Balkonzugang
- 1 Büro mit Küchenanschlüssen
- 1 Kinderzimmer

#### **Erdgeschoss**

- Wohn-Essbereich mit Kaminofen
- geräumige Küche
- Vorratsraum
- WC mit Dusche
- Erhöhte Sonnenterrasse mit Blick über den Garten

#### **Souterrain**

- Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit Küchenanschlüssen
- Kaminofen
- WC mit Dusche

#### **- Dachboden**

- 2 Einzelgaragen ohne Trennwand
- Technikraum mit Stellplätzen für Waschmaschine und Trockner

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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. Dieses Expose? wurde teilweise mithilfe eines KI-Tools erstellt.***

***Aufgrund der Deckenhöhe, der Fensterfläche und der Beheizbarkeit sind im Souterrain die beiden Räume, sowie das WC mit Dusche der Wohnfläche voll angerechnet.***

***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!***

***Ihr Ansprechpartner:  
Philipp Ringwald  
Mail: [pforzheim@falcimmo.de](mailto:pforzheim@falcimmo.de)  
Tel.: +49 176 988 144 17***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

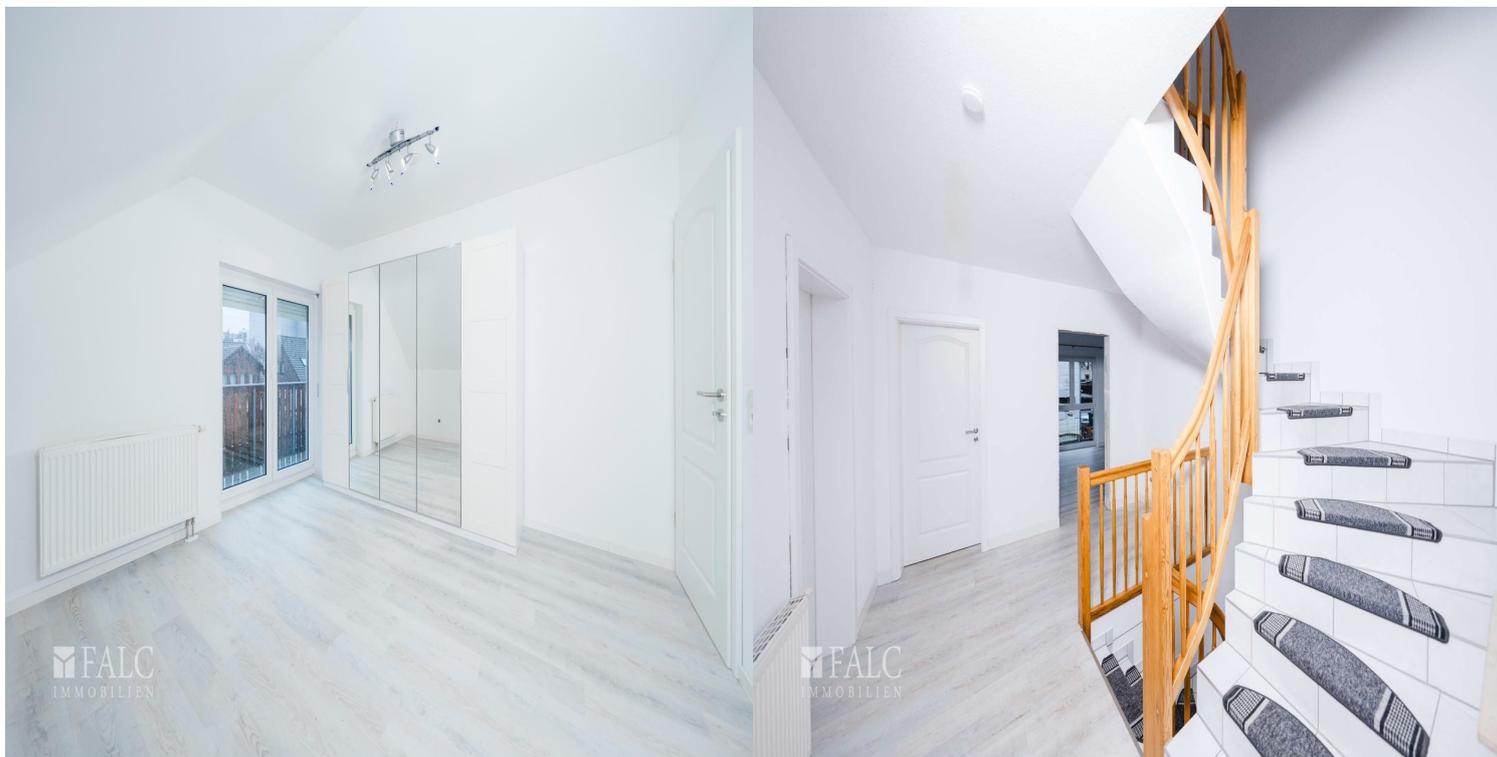
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

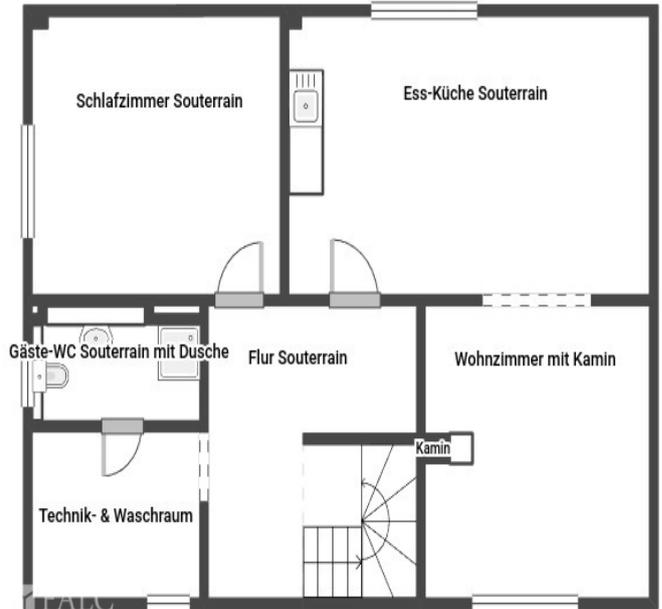
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)