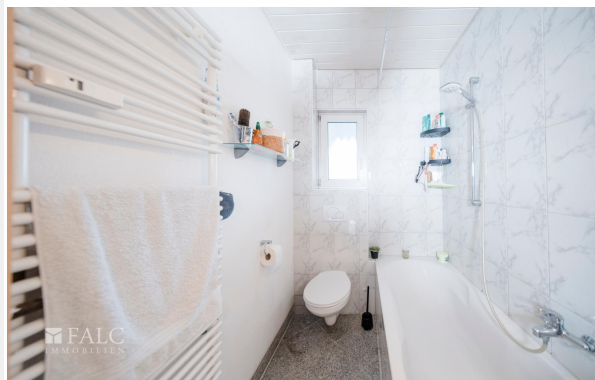




IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-PRI-64708

Ruheoase in der Innenstadt mit Parkplatz - 3-Zimmer in 2. Reihe

Eckdaten

Kaufpreis	259.600,00 €
Jahresnettomiete	97.320,00 €
Faktor	25,7

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	82,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	1960
Zustand	Vollsanziert
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Fenster, Wanne
Bodenart	Laminat, Fliesen
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	13.01.2035
Energiebedarf	107
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	13.01.2025
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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich im Herzen des Stadtzentrums in der Nähe des Sedansplatzes, jedoch in der zweiten Häuserreihe, was ihr eine äußerst zentrale und dennoch ruhige Lage verleiht. Diese einzigartige Position ermöglicht es den Bewohnern, von der Nähe zu allen Annehmlichkeiten der Stadt zu profitieren, ohne den Lärm und die Hektik der Hauptstraßen zu erleben. Der öffentliche Nahverkehr ist nur wenige Schritte entfernt, was eine bequeme und schnelle Verbindung zu allen Teilen der Stadt ermöglicht. Darüber hinaus stehen Parkplätze auf dem Grundstück zur Verfügung, was den Komfort für Fahrzeugbesitzer erhöht und für eine bequeme Anreise und Abreise sorgt. Diese ideale Lage vereint somit die Vorteile einer zentralen Lage mit der Ruhe und Privatsphäre eines Rückzugsortes in der zweiten Häuserreihe.

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

Zentrale 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Pforzheims Innenstadt – Ruhe und Komfort in bester Lage

Entdecken Sie diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses, das durch seine zentrale, aber ruhige Lage in zweiter Reihe besticht. Das Gebäude wurde 2004 komplett kernsaniert und befindet sich in einem energetisch einwandfreien Zustand. Die Wohnung selbst vereint modernen Wohnkomfort mit praktischer Infrastruktur. Durch die Lage in der zweiten Reihe können Sie die Zentralität voll und ganz genießen.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Die Wohnung bietet auf ca. 82 m² ein durchdachtes Raumkonzept:

Wohnzimmer: Der großzügige Wohnbereich mit Zugang zum Balkon lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Schlafzimmer: Viel Platz für ein großes Doppelbett, einen Kleiderschrank und zusätzliche Möbel.

Kinderzimmer/Büro: Ein vielseitig nutzbarer Raum, ideal für Kinder oder als Homeoffice.

Küche: Mit Zugang zur kleinen Loggia – ein perfekter Ort, um den Tag bei einer Tasse Kaffee ausklingen zu lassen.

Badezimmer: Helles Tageslichtbad mit Badewanne und WC.

Flur: Praktisch geschnitten, mit pflegeleichtem Granitboden, der alle Räume verbindet.

Ausstattung:

Bodenbeläge: Laminatboden in den Wohn- und Schlafräumen, Granitboden in Küche, Flur, Badezimmer und auf der Loggia.

Energieeffizienz: Dank der Kernsanierung 2004 und moderner Heiztechnik sind die Verbrauchskosten sehr moderat.

Die Wohnung kombiniert den Luxus einer zentralen Innenstadtlage mit der Ruhe einer abgeschirmten zweiten Reihe. Ein gepflegter Innenhof, eine moderne Ausstattung und die ausgezeichnete Infrastruktur machen diese Immobilie zu einem perfekten Zuhause für Paare, kleine Familien oder berufstätige Pendler.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohngelegenheit! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

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

Aufteilung

3 Zimmer

1 Badezimmer mit Badewanne

1 Küche mit Loggia

1 Balkon

1 Stellplatz

Bodenbeläge

Laminat: Schlafzimmer, Wohnzimmer

Granitfliesen: Flur, Küche, Badezimmer

Gas-Zentralheizung

2-fach verglaste Kunststoffenster

Sonstiges

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

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

Tel.: +49 176 988 144 17

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](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)