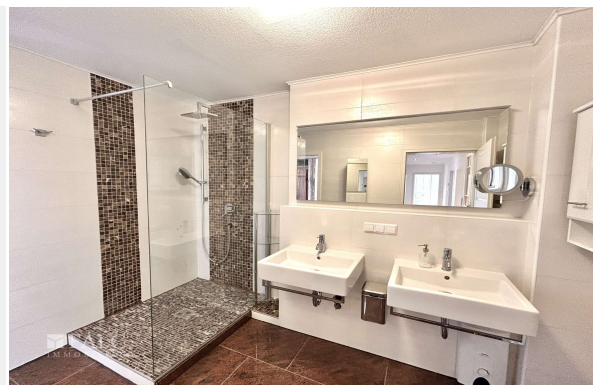




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-PRI-71765

***Fusion aus Luxus und Moderne - einzigartige 3,5-Zimmer mit Stil***

### **Eckdaten**

**Kaltmiete**

**1.150,00 €**

**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>106,0 m²</b>               |
| <b>Gesamtfläche</b>          | <b>100,0 m²</b>               |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>3,5</b>                    |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>   | <b>2,0</b>                    |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>1,0</b>                    |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>1,0</b>                    |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1908</b>                   |
| <b>Zustand</b>               | <b>Modernisiert</b>           |
| <b>Letzte Modernisierung</b> | <b>2023</b>                   |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Gehoben</b>                |
| <b>Bad</b>                   | <b>Dusche</b>                 |
| <b>Küche</b>                 | <b>Einbauküche</b>            |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Stein, Marmor, Parkett</b> |
| <b>Kamin</b>                 |                               |
| <b>Heizungsart</b>           | <b>Etage</b>                  |
| <b>Befuerung</b>             | <b>Gas</b>                    |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>                 |
| <b>Gäste-WC</b>              |                               |

### Energieausweis

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| <b>Energieträger</b> | <b>Gas</b>         |
| <b>Geltende EnEV</b> | <b>Nicht nötig</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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Wohnung befindet sich in der begehrten Pforzheimer Nordstadt, direkt am Ebersteinplatz. Die Umgebung ist verkehrsberuhigt und geprägt von historischen Fassaden, viel Grün und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu erreichen.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent, mit einer Haltestelle in nur ca. 300 Metern Entfernung und die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt und des Bahnhofs. Für internationale Reisen ist der nächstgelegene Flughafen Stuttgart in ca. 45 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Autobahn A8 ist ebenfalls nur ca. 2 Kilometer entfernt, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet.*

*In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Restaurants, die eine vielfältige kulinarische Auswahl bieten. Besonders hervorzuheben sind das Afrika Restaurant, Sakura Sushi, Café Fräulein Ohrt, Misaki Restaurant, die alle in weniger als 150 Metern erreichbar sind. Diese Vielfalt ermöglicht es, nach einem langen Arbeitstag ohne großen Aufwand neue Geschmäcker zu entdecken.*

*Für die sportlich Aktiven bietet die Umgebung mehrere Fitnessstudios, darunter McFit und Michael K. Fitness Clubs, die beide in ca. 750 Metern Entfernung liegen. Diese Einrichtungen bieten moderne Trainingsmöglichkeiten und sind ideal, um den Alltag mit sportlichen Aktivitäten auszugleichen.*

*Die Nähe zu kulturellen Einrichtungen wie dem Theater Pforzheim, das in ca. 750 Metern erreichbar ist, bietet zudem eine hervorragende Möglichkeit, das kulturelle Angebot der Stadt zu nutzen. Hier können Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag entspannen und das vielfältige Programm genießen.*

*Die Wohngegend zeichnet sich durch eine ruhige und gepflegte Atmosphäre aus, die von einer charmanten Mischung aus historischen und modernen Gebäuden geprägt ist. Die Straße selbst ist von einer angenehmen Ruhe und einer freundlichen Nachbarschaft geprägt, was sie zu einem idealen Rückzugsort nach einem geschäftigen Tag macht.*

## Objektbeschreibung

**Wohnhighlight:** Exklusive Kombination aus Jugendstil & Moderne

*Diese Wohnung verbindet auf einzigartige Weise den Charme des Jugendstils mit höchstem modernen Wohnkomfort. Hohe Decken, großzügige Räume und luxuriöse Materialien schaffen eine außergewöhnliche Wohnqualität.*

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

#### **Wohn- & Essbereich mit Bibliothek & Kaminofen**

**Das geräumige Wohnzimmer ist durch eine kunstvoll verzierte indische Holztür mit dem Schlafzimmer verbunden. Ein angrenzender Essbereich bietet Platz für große Tafelrunden. Direkt daneben sorgt eine Vollholzbibliothek mit einer großzügigen Durchgangsöffnung für ein stilvolles Ambiente. Ein stilvoller Säulenofen verleiht dem Raum zusätzlich eine behagliche Atmosphäre.**

#### **Luxusküche mit Markengeräten**

**Die maßgefertigte Einbauküche lässt keine Wünsche offen: Sie ist mit hochwertigen Bosch-Geräten ausgestattet und fügt sich perfekt in das edle Gesamtbild der Wohnung ein.**

#### **Zwei Schlafzimmer mit individuellen Vorzügen**

**Schlafzimmer 1: Hochwertiger Parkettboden, ein großer Einbauschränk sowie Zugang zum Balkon. Schlafzimmer 2: Edler Marmorboden, Durchgang zum Badezimmer und ein Einbauschränk.**

#### **Luxuriöses Badezimmer mit Wohlfühlatmosphäre**

**Das modern sanierte Badezimmer bietet:**

- Eine begehbare Dusche
- Zwei Waschbecken
- Eine Handtuchheizung
- Stilvolle Spiegel-Elemente

#### **Moderne Technik & energetische Highlights**

**Die umfassende Sanierung (2023) hat das historische Gebäude auf den neuesten Stand gebracht:**

- Doppelt verglaste Fenster mit elektr. Rollläden sorgen für exzellente Wärmedämmung.
- Eine moderne Gasetagenheizung und der Kaminofen garantieren effizientes Heizen.
- Edle Details wie verzierte Glaselemente und Glasschiebetüren unterstreichen den hochwertigen Charakter.
- Die Klingelanlage mit Kamera bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

**Diese Wohnung ist ein einzigartiges Juwel, das den historischen Charme eines Jugendstilbaus mit modernster Technik und luxuriöser Ausstattung kombiniert. Massive Bauweise, hochwertige Materialien und eine außergewöhnliche Raumgestaltung machen sie zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.**

**Bei einer Stellplatzmiete sind wir Ihnen gerne behilflich.**

**Kontaktieren Sie uns für eine exklusive Besichtigung!**

**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](#)





**WP Immo Manager**

*Einfacher OpenImmo Import*

**IMMOMANAGER**

## **Ausstattung**

**Baujahr: 1908**

**Das Haus sowie die Wohnung wurden 2015-2023 umfangreich saniert und stilvoll aufgewertet.**

**Wohnfläche: ca. 106 m<sup>2</sup>**

**Zimmer: 3,5 (1 Schlafzimmer, 1 Büro, Wohnzimmer-Essbereich)**

**Bodenbeläge**

**Flur, Badezimmer, Büro: indischer Marmor**

**Schlafzimmer, Wohn-Essbereich: hochwertiges Parkett**

**Küche: edle Fliesen**

**Küche: Luxuriöse Einbauküche mit hochwertigen Bosch-Markengeräten (**

**- Heizung: Gasetagenheizung**

**- Fenster: Doppelt verglaste Fenster (2023)**

**- Außenbereich: Balkon & begrünter Innenhof**

**- Sicherheit: Videosprechanlage, elektr. Rolläden**

**Miete + Nebenkosten Aufschlüsselung**

**Kaltmiete: 1150,-€**

**Nebenkosten allgemein: 200,-€**

**Küche, Einbauschränke etc.: 200,-€**

**Bei einer Stellplatzmiete sind wie Ihnen gerne behilflich.**

**Verbrauchskosten (bezieht Mieter selbst)**

**Gas, Heizung: ca. 90€**

**Strom: ca. 60€**

**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*

### **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.***

***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](https://www.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)

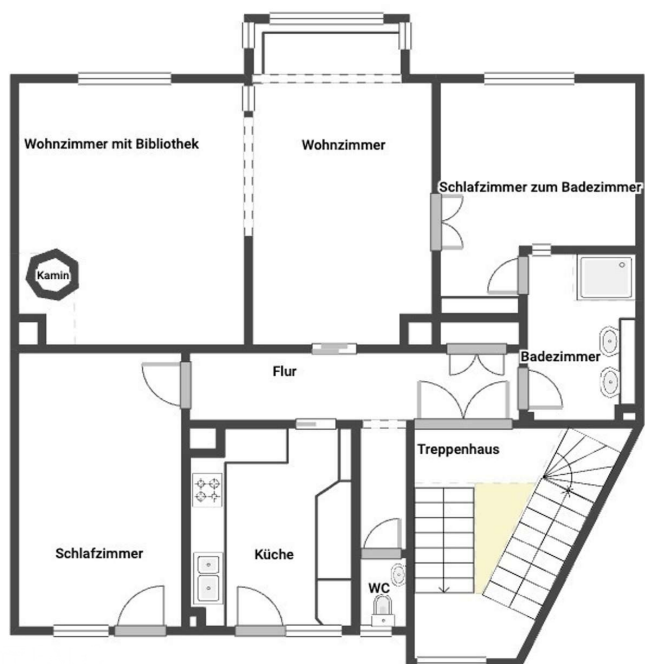
[Online ansehen](#)



# 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](#)