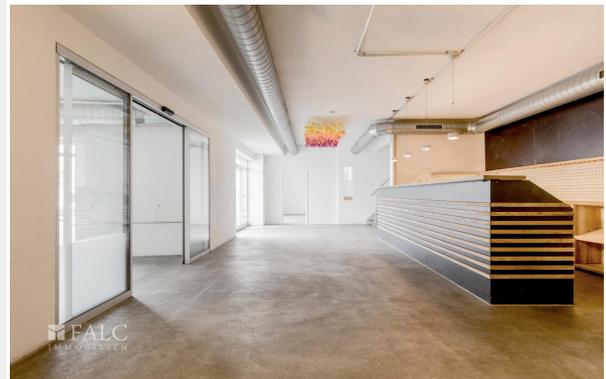




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-PRi-72360

## Wohn- und Geschäftshaus beim Sedansplatz - Wohnraumerweiterung möglich

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>1.990.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>2.092,53 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>97.320,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>20,5</b>

**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>431,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>773,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>9,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2023</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>13.01.2025</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>112</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>13.01.2015</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 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.*

## Objektbeschreibung

*Mit diesem soliden Wohn- und Geschäftshaus in zweiter Reihe im Zentrum von Pforzheim investieren Sie in ein Stück moderne Geschichte.*

*Während sich die Errichtung der Grundmauern des Hauses um 1900 geschätzt werden, wurde das Gebäude an sich nach der kompletten Zerstörung im Jahr 1945 in den 60ern neu errichtet. Die Wohnräume wurden 2004 komplett grundsaniert und neu sortiert, der Gewerbebereich folgte im Jahr 2007. Kleinere Sanierungen und Optimierungen fanden zuletzt im März 2023 statt.*

*Die vier Wohnungen sind langfristig und seriös vermietet und es wurde auf eine harmonische Abstimmung der Hausgemeinschaft geachtet. Der Gewerbebereich ist an ein stiftungsgeführte Arbeitsagentur vermietet.*

*Eine Umnutzung der oberen Gewerberäume zu Wohnraum ist realisierbar.*

*Der zum Gebäude gehörende Innenhof beherbergt 9 Parkplätze, eine liebevolle kleine Gartenanlage, eine 5000-Liter-Zisterne zur kostengünstigen Bewässerung, sowie Zufahrten von beiden möglichen Seiten.*

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

## **Ausstattung**

### **Gebäude**

**2007 - Komplettsanierung Gewerbe**

**2004 - Komplettsanierung Wohnungen**

### **Gewerbe (3 Grundbücher)**

- versiegelte Sichtbetonböden

- Fußbodenheizung

- Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung (+/- 4°C Temperaturanpassung)

- Toiletten um UG

### **Wohnungen (4 Grundbücher)**

**1.OG - EH1 - 82m<sup>2</sup> - 3-Zimmer**

**2.OG - EH2 - 82m<sup>2</sup> - 3-Zimmer**

**3.OG - EH3 - 102m<sup>2</sup> - 3-Zimmer-Maisonette**

**4.OG - EH4 - 165m<sup>2</sup> - 3-Zimmer-Maisonette-Loft**

### **Bodenbelag**

- Wohnräume Vinyl, Laminat oder Parkett je Wohnung einheitlich

- Küche/Bäder Granitfliesen

- pro Wohnung eine Terrasse/Balkon

- digitale Ablesegeräte

- Satellitenanlage

- Einbauküchen in EH1-3

### **Heizung**

- Gas-Zentralheizung

- in separatem Heizungsraum

- von außen direkt zugänglich

### **Grundstück**

- 9 Parkplätze

- 5000L-Wasserzisterne

- Innenhofbereich

### **Nebenkosten**

- ca. 2,50€/m<sup>2</sup>

**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.***

***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](#)