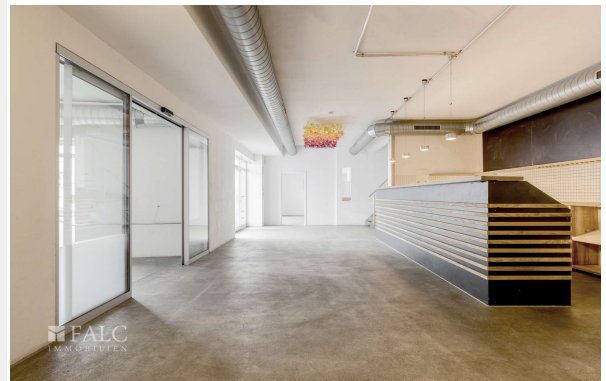




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-PRi-74717

Wohn- und Geschäftshaus beim Sedansplatz - Wohnraumerweiterung möglich

Eckdaten

Kaufpreis	1.990.000,00 €
Kaufpreis pro m²	2.092,53 €
Jahresnettomiete	97.320,00 €
Faktor	20,5

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	431,0 m²
Grundstücksfläche	773,0 m²
Anzahl Stellplätze	9,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Gewerbeeinheiten	1,0
Baujahr	1960
Zustand	Vollsanziert
Letzte Modernisierung	2023
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Küche	Einbauküche
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	13.01.2025
Energiebedarf	112
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	13.01.2015
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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

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 Stück 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.

Ausstattung

Gebäude

2007 - Komplettsanierung Gewerbe

2004 - Komplettsanierung Wohnungen

Gewerbe (3 Grundbücher)

- versiegelte Sichtbetonböden

- Fußbodenheizung

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

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

- Toiletten um UG

Wohnungen (4 Grundbücher)

1.OG - EH1 - 82m² - 3-Zimmer

2.OG - EH2 - 82m² - 3-Zimmer

3.OG - EH3 - 102m² - 3-Zimmer-Maisonette

4.OG - EH4 - 165m² - 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

Mieteinnahmen (aktuell)

pro Jahr 97.320,-€ gesamt

Heizung

- Gas-Zentralheizung

- in separatem Heizungsraum

- von außen direkt zugänglich

Grundstück

- 9 Parkplätze

- 5000L-Wasserzisterne

- Innenhofbereich

Nebenkosten

- ca. 2,50€/m²

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

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

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

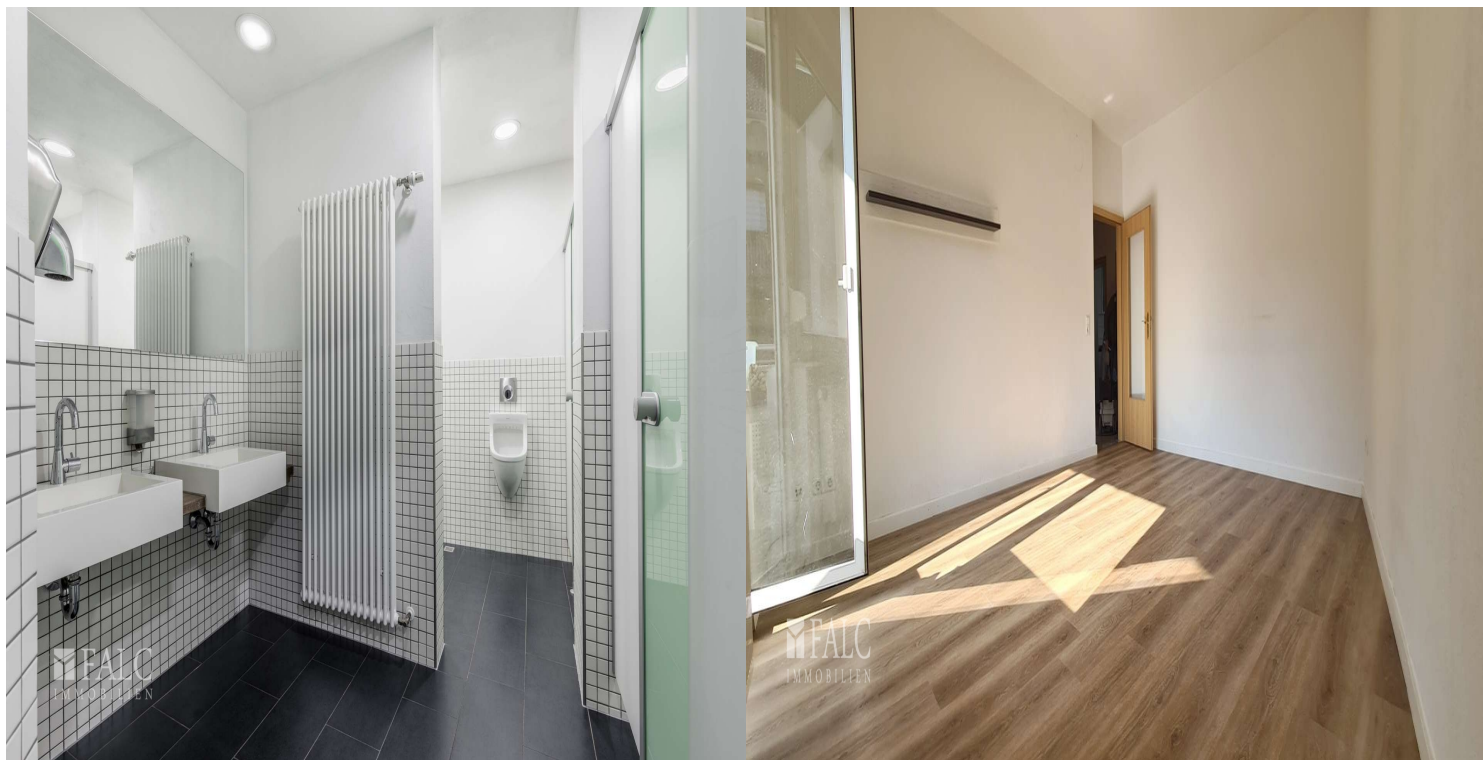
[Online ansehen](#)



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](#)



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](#)