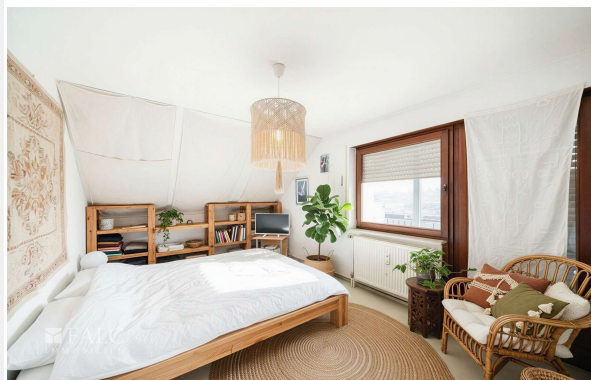




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-PRi-80309

Über der Stadt - offen und frei

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

285.000,00 €
3,57 % inkl. MwSt inkl. MwSt.

[Online ansehen](#)

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	92,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1983
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Pissoir
Küche	Einbauküche
Bodenart	Teppich, Fliesen
Kamin	
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	08.05.2029
Energiekennwert	185.13 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	09.05.2019
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 Wohnung liegt in einem gewachsenen Stadtbereich von Pforzheim mit urbanem Alltag und kurzen Wegen. Wer unter der Woche effizient unterwegs sein möchte und am Abend gern spontan ausgeht, findet hier eine stimmige Mischung aus Nahversorgung, Gastronomie und Freizeitangeboten.

Für den täglichen Bedarf ist vieles schnell erledigt: Ein Supermarkt wie ALDI Süd liegt in der Nähe, ebenso eine Drogerie. In wenigen Minuten sind zudem ein Kaufland, Rewe, sowie das Gewerbegebiet Wilferdinger Höhe mit Supermärkten jeglicher Art, Bäcker, Baumärkten, Fitnessstudios und Freizeitangeboten zu erreichen. Für spontane Besorgungen und den Alltag bietet die Umgebung damit eine vollumfängliche Grundversorgung.

Auch die Mobilität ist überzeugend: Die nächste Autobahnauffahrt zur A8 ist in ca. 4min erreichbar, was Pendelstrecken in Richtung Karlsruhe oder Stuttgart erleichtert. Gleichzeitig ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in der Umgebung gut, sodass Wege in die Innenstadt und zu weiteren Zielen im Stadtgebiet komfortabel planbar sind. Für E-Mobilität stehen zudem Lademöglichkeiten in der Nähe zur Verfügung.

Öffentlicher Nahverkehr - es sind mehrere Bushaltestellen, sowie eine S-Bahnhaltestelle in wenigen Gehminuten erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Spielplätze, Kindertageseinrichtungen und Schulen.

Insgesamt bietet die Lage eine alltagstaugliche, gut angebundene Basis mit passenden Angeboten für Berufstätige, die kurze Wege, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten schätzen.

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

*****Nach dem Stellen einer Anfrage erhalten Sie automatisiert unser ausführliches Exposé mit Adresse, allen Bildern und dem Zugang zum 360°-Rundgang der Immobilie.*****

Diese großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Sieben-Parteien-Haus im beliebten Pforzheimer Stadtteil Brötzingen. Mit einer Wohnfläche von ca. 92 m² bietet sie viel Raum für individuelles Wohnen und überzeugt insbesondere durch ihren offenen Grundriss, helle Räume und einen außergewöhnlich großen Balkon mit beeindruckendem Blick über die Stadt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die hohe Decke und die großen Fensterflächen sorgen für ein besonders großzügiges Raumgefühl und viel Tageslicht. Ein offener Kamin verleiht dem Raum zusätzlich eine angenehme und wohnliche Atmosphäre – ideal für gemütliche Abende in den kühleren Monaten.

Ein besonderes Highlight ist der große überdachte Balkon, der sich nahezu über die gesamte Breite des Hauses erstreckt. Von hier aus genießen Sie einen weiten Blick über Pforzheim und die umliegende Umgebung. Dank seiner Größe bietet der Balkon ausreichend Platz für einen großen Tisch, mehrere Sitzgelegenheiten sowie einen Grillbereich – perfekt für entspannte Sommerabende, gesellige Grillrunden oder ein Frühstück mit Blick über die Stadt.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer. Das Elternschlafzimmer bietet einen direkten Zugang zum Balkon und ermöglicht so einen besonders angenehmen Start in den Tag. Das zweite Schlafzimmer ist flexibel nutzbar und von zwei Seiten begehbar.

Das Tageslichtbad ist mit Dusche, separater Eckbadewanne, Waschbecken und WC ausgestattet und bietet ausreichend Platz für eine komfortable Nutzung. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC mit Dachfenster zur Verfügung. Ein großzügiger Flur mit Platz für eine Garderobe verbindet alle Räume der Wohnung.

Die Wohnung befindet sich überwiegend im ursprünglichen Zustand und bietet damit eine ideale Grundlage für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Mit einer behutsamen Modernisierung lässt sich hier ein besonders attraktives Zuhause schaffen, das den Charme der Wohnung mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbindet.

Ausstattung

Highlights

- Sehr großer Balkon mit weitem Stadtblick
- Großzügiger Grundriss mit offenem Wohnbereich

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

- *Gute Grundlage zur individuellen Modernisierung und Gestaltung*
- *Ca. 92 m² Wohnfläche*

Bodenbeläge

- *Teppichboden in den Wohn- und Schlafräumen*
- *Fliesen im Badezimmer und im Küchenbereich*

Wohn- / Ess- / Kochbereich

- *Offener Grundriss mit großzügigem Raumgefühl*
- *Hohe Decke im Wohnbereich*
- *Sehr helle Raumgestaltung durch große Fensterflächen*
- *Offener Kamin für gemütliche Atmosphäre*
- *Zugang zum großen Balkon*

Balkon (überdacht)

- *Außergewöhnlich großer Balkon über nahezu die gesamte Hausbreite*
- *Weiter Blick über die Stadt Pforzheim*
- *Viel Platz für großen Esstisch und Sitzbereich*
- *Ideal für Grillabende und gesellige Stunden im Freien*

Schlafzimmer

- *Zwei Schlafzimmer*
- *Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon*
- *Zweites Schlafzimmer von zwei Seiten begehbar*
- *Flexible Nutzung z. B. als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer*

Badezimmer

- *Tageslichtbad mit Fenster*
- *Dusche*
- *Eckbadewanne*
- *Waschbecken*
- *WC*

Gäste-WC

- *Dachfenster für Tageslicht und Belüftung*

Flur

- *Platz für Garderobe und Stauraum*

Keller

- *gemeinschaftl. Waschküche*



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

- **Kellerraum**

Parken

- **Einzelgarage**

- **sep. Stellplatz**

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

Um Ihre Anfrage/Ihren Besichtigungswunsch bearbeiten zu können, benötigen wir zuerst IMMER eine schriftliche Anfrage über den Button „Anbieter kontaktieren“ im Immobilienportal! Bei vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (ADRESSE und RUFNUMMER) erhalten Sie umgehend unser Exposé.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Dieses Exposé wurde teilweise mithilfe eines KI-Tools erstellt.

****Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis Sa. von 9.00 - 20.00 Uhr persönlich zur Seite, über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie. Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen tausend Interessenten und hunderten an Objekten.***

Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

***Ihr Ansprechpartner
Philipp Ringwald
Mannheimer Straße 16
75179 Pforzheim
Tel.: 0176 988 144 17***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

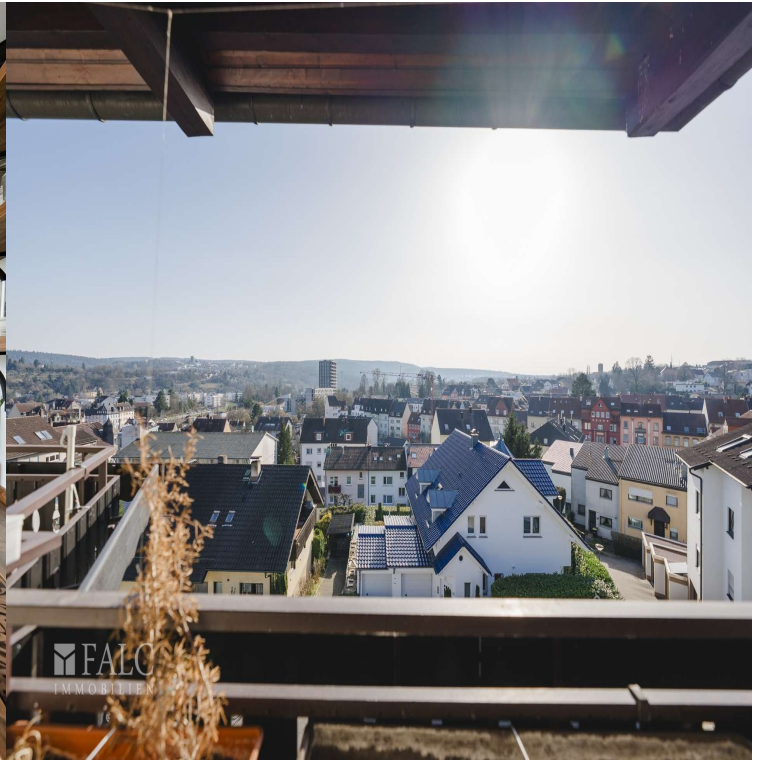
[Online ansehen](#)



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

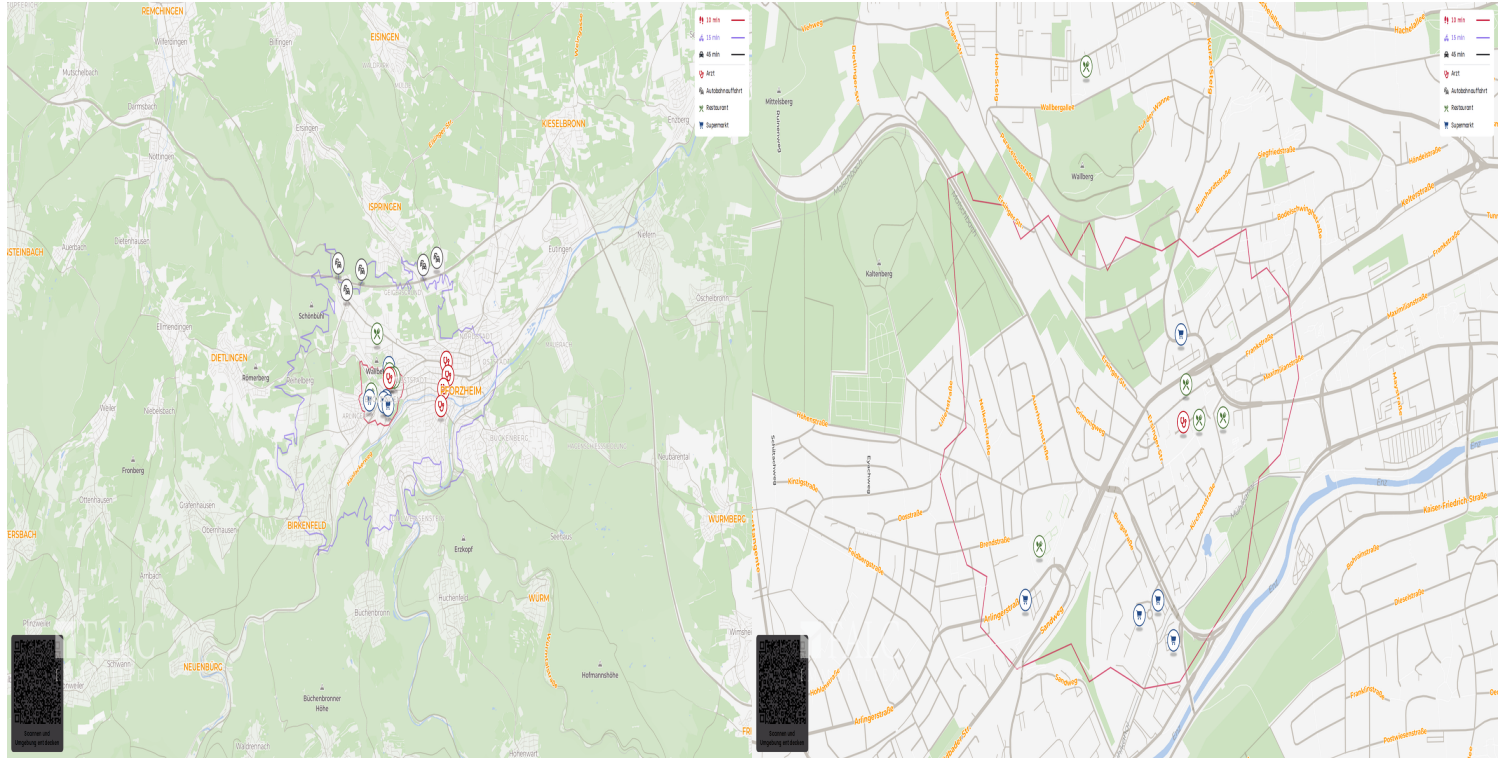
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

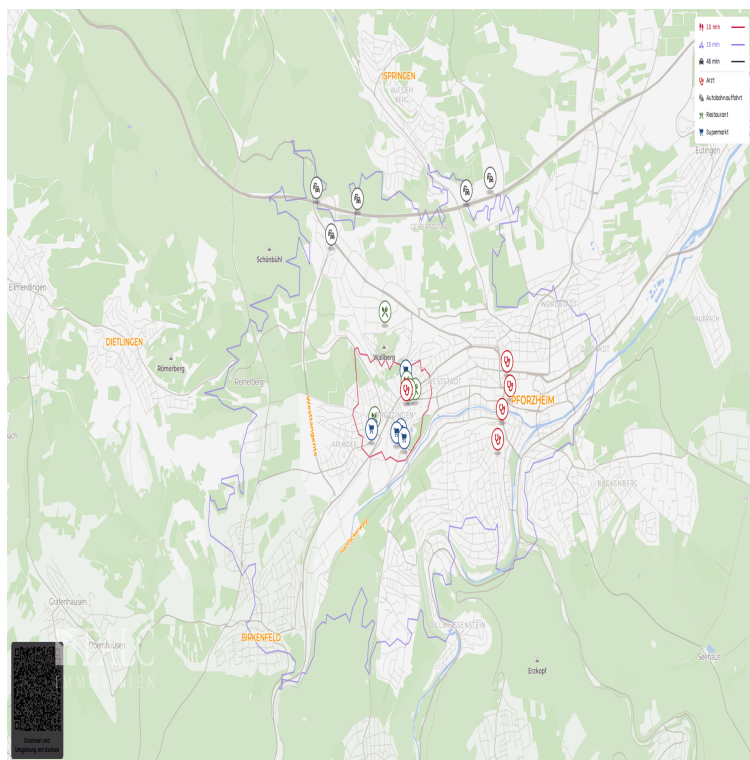


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)