Pforzheim

# Großzügige Villa mit Süd-Balkon und zauberhaftem Garten

*Objektnummer: 25048019*




KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 345.06 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 978 m²

Objektnummer: 25048019 - 75177 Pforzheim


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25048019 - 75177 Pforzheim

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25048019 |
| Wohnfläche | ca. 345.06 m² |
| Zimmer | 9 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1969 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 990.000 EUR |
| Haustyp | Villa |
| Provision | Käuferprovision 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 105 m² |
| Ausstattung | Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 25048019 - 75177 Pforzheim

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 09.09.2035 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 215.4 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1969 |

Objektnummer: 25048019 - 75177 Pforzheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 25048019 - 75177 Pforzheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 25048019 - 75177 Pforzheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 25048019 - 75177 Pforzheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 25048019 - 75177 Pforzheim

# Die Immobilie






Objektnummer: 25048019 - 75177 Pforzheim

# Die Immobilie






Objektnummer: 25048019 - 75177 Pforzheim

# Die Immobilie






Objektnummer: 25048019 - 75177 Pforzheim

# Die Immobilie






Objektnummer: 25048019 - 75177 Pforzheim

# Die Immobilie

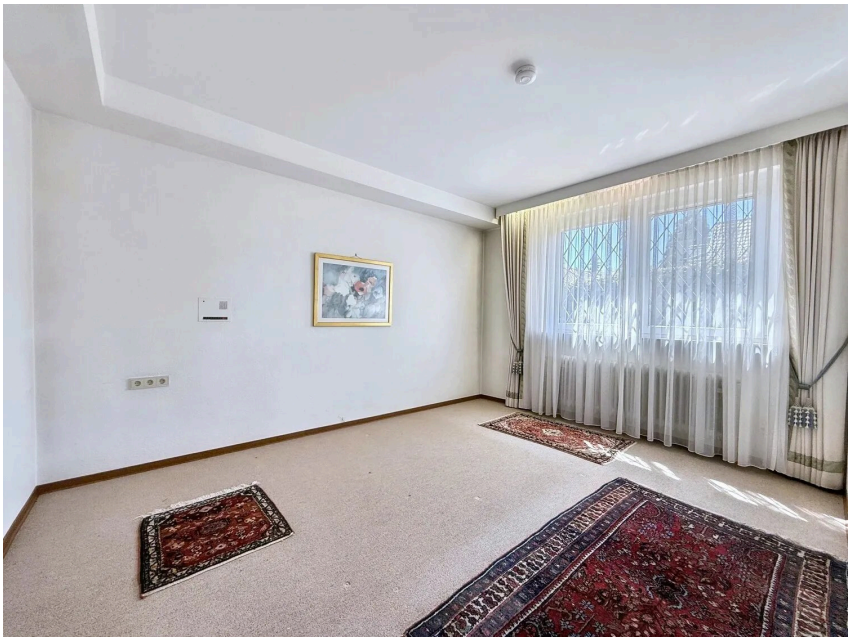




Objektnummer: 25048019 - 75177 Pforzheim

# Die Immobilie





Objektnummer: 25048019 - 75177 Pforzheim

# Die Immobilie



Objektnummer: 25048019 - 75177 Pforzheim

# Ein erster Eindruck

Diese freistehende Unternehmervilla in hochwertiger Ausstattungsqualität bietet mit einer Wohnfläche von ca. 345 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 978 m² viel Raum für vielseitige Wohnkonzepte und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das 1969 errichtete Haus wurde in den letzten Jahren fortlaufend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Schon beim Betreten des repräsentativen Eingangsbereichs wird der besondere Charakter dieser Immobilie durch die Raumaufteilung und die zahlreichen Stilelemente, wie echten Stuck und die hochwertigen Einbauten, prägnant unterstrichen. Die Villa verfügt über insgesamt 9 Zimmer die über 2 Etagen verteilt sind. Sie eignet sich ideal für die große Familie und Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Drei Badezimmer, die in den 1980er Jahren renoviert wurden bieten Komfort und ausreichend Platz für einen Mehrpersonenhaushalt.

Eine Besonderheit des Hauses bildet der große teilüberdachte Südbalkon, auf dem Sie entspannte Momente genießen können. Der Balkon ist mit einer elektrischen Markise sowie Heizstrahlern ausgestattet – so wird der Außenbereich auch an windigen oder kühleren Tagen vielseitig nutzbar.

Die Raumaufteilung ist äußerst durchdacht: Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit über 70 m² erlaubt flexible Möblierung und bietet einen harmonischen Übergang zu weiteren Aufenthaltsbereichen. Die hochwertigen Einbauten, die sich im ganzen Haus wiederfinden, entsprechen einem gehobenen Anspruch an Qualität und Funktionalität.

Der eingewachsene, pflegeleichte Garten mit schön angelegtem Teich lädt zum Verweilen im Grünen ein. Hier erleben Sie die Kombination aus Privatsphäre und offener Gartengestaltung – optimal für Entspannung, gesellige Stunden oder die Freizeitgestaltung mit Familie und Freunden.

Durch die gelungene Verbindung aus großzügigem Raumangebot und der hochwertigen Ausstattung, erfüllt dieses Haus anspruchsvolle Wohnwünsche. Es ist zudem mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, die über eine Wirkleistung von 6,86 kWp verfügt. Für die Anlage besteht eine garantierte Einspeisevergütung bis Ende 2032, wodurch sich nicht nur ein ökologischer, sondern auch ein wirtschaftlicher Vorteil ergibt.

Die Lage – in einem bevorzugten und attraktiven Wohngebiet – verbindet Ruhe und gleichzeitig eine gute Anbindung an die wichtigsten Verkehrswege, Nahversorgungsmöglichkeiten und Schulen. Die Immobilie ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern bietet auch Raum für Repräsentation sowie privaten Rückzug.

Das Haus grenzt an ein Baugrundstück an, das auch zum Verkauf steht.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen das Objekt näher vorstellen zu dürfen! Anfragen können nur mit vollständig ausgefülltem Kontaktfeld (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet werden. Die Grundrisse erhalten Sie mit dem Exposé.

Objektnummer: 25048019 - 75177 Pforzheim

# Ausstattung und Details

repräsentative Räume mit guter Raumaufteilung
Fenster ca. 2021 größtenteils erneuert
Ölbrenner erneuert ca. 2020
Bäder in den 80er renoviert
hochwertige Einbauten, echter Stuck und weitere zahlreiche Stilelemente
Einspeisevertrag PV Anlage bis 31.12.2032, Wirkleistung: 6,860 kWp
Heizöltank mit ca. 23.000 Liter unter der Garage
pflegeleichtes Gartenparadies mit Teich
großer Südbalkon (über 40 m²) mit Kamin, elektr. Markise und Heizstrahlern
Schwimmbad (stillgelegt)
Strom 3-adrig
vorbereiteter Gasanschluss im Haus
Glasfaseranschluss liegt in der Straße

Objektnummer: 25048019 - 75177 Pforzheim

# Alles zum Standort

Wohnen in Pforzheim auf dem Wolfsberg – das heißt viele Vorzüge auf einmal genießen. Die zentrale, aber dennoch überaus ruhige Lage, in unmittelbarer Nähe zur Stadt, bietet Wohnen in einer hochwertigen und gepflegten Toplage.

Der Wirtschaftsstandort Pforzheim mit ca. 135.000 Einwohnern ist geprägt durch eine in seiner Art einmaligen Kombination von Kompetenzen als Gold-, Hightech- und Designstadt. In zahlreichen Museen und Einrichtungen können die Besucher die Schmuck- und Uhrenstadt hautnah erleben, so zum Beispiel im Schmuckmuseum Pforzheim im Reuchlinhaus.

Alle Schularten, u.a. auch die Hochschule für Wirtschaft, Technik und Design sind vorhanden und auf kurzen Wegen zu erreichen. Bei einem Stadtbummel durch die Innenstadt werden Sie an vielen einladenden Straßen und Plätzen die einzigartige Atmosphäre der City genießen können. Die zahlreichen Warenhäuser und Fachgeschäfte am Sedansplatz und in der Fußgängerzone, lassen keine Wünsche offen. Zudem finden sich viele gemütliche Straßencafés und Restaurants an der Pforzheim Enz.

Die kurzen Wege in die Ballungsräume Karlsruhe und Stuttgart, Anschluss an internationale Bahnstrecken und eine Entfernung zum Flughafen Stuttgart von ca. 40 Minuten machen die Stadt mit ihren vier Autobahnanschlussstellen ebenfalls zu einem attraktiven Standort.

Objektnummer: 25048019 - 75177 Pforzheim

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25048019 - 75177 Pforzheim

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Caroline Ammon

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim
Tel.: +49 7231 - 28 120 0
E-Mail: pforzheim@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com