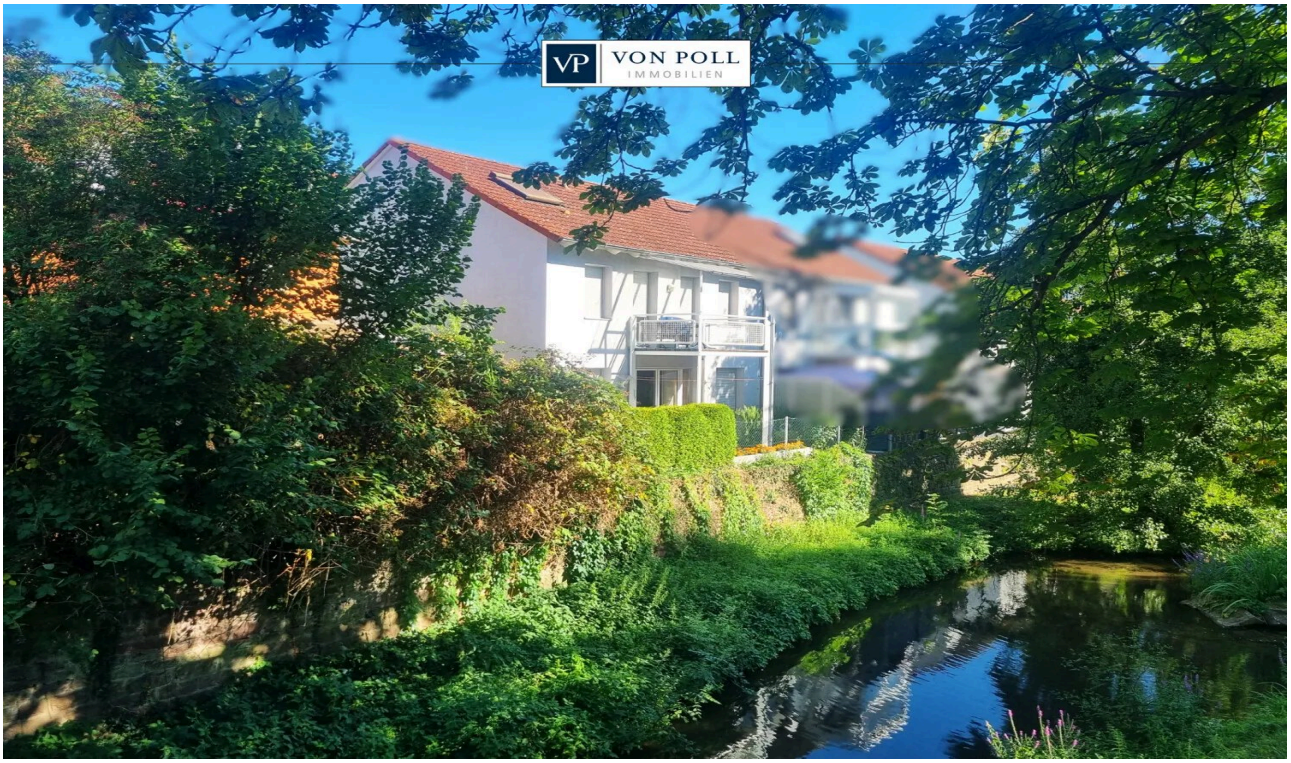
Pforzheim – Eutingen

Wohnen am Bach - Doppelhaushälfte mit Süd-Ausrichtung

Objektnummer: 26048025



KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 134 m²

Objektnummer: 26048025 - 75181 Pforzheim – Eutingen

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

Objektnummer: 26048025 - 75181 Pforzheim – Eutingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26048025
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	345.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26048025 - 75181 Pforzheim – Eutingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	78.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.06.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26048025 - 75181 Pforzheim – Eutingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26048025 - 75181 Pforzheim – Eutingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26048025 - 75181 Pforzheim – Eutingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26048025 - 75181 Pforzheim – Eutingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26048025 - 75181 Pforzheim – Eutingen

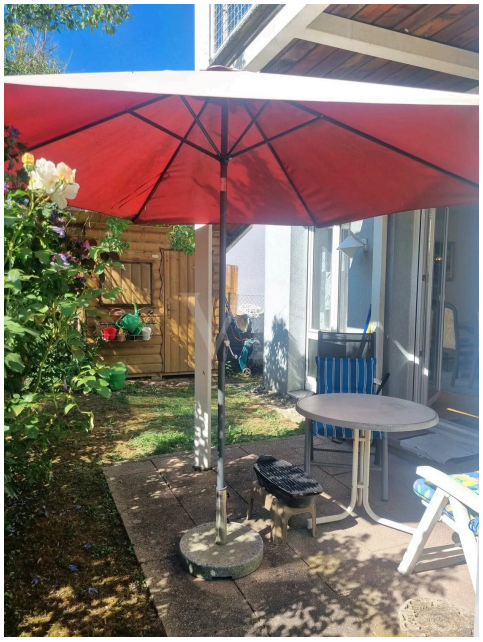
Die Immobilie





Objektnummer: 26048025 - 75181 Pforzheim – Eutingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26048025 - 75181 Pforzheim – Eutingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26048025 - 75181 Pforzheim – Eutingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26048025 - 75181 Pforzheim – Eutingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26048025 - 75181 Pforzheim – Eutingen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)7231 - 28 120 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26048025 - 75181 Pforzheim – Eutingen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1993 bietet auf ca. 130 m² Wohnfläche und einem ca. 134 m² großen Grundstück ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die zusätzliche Räume für Arbeiten und Hobby benötigen. Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, die je nach Bedarf individuell genutzt werden können.

Im Erdgeschoss befindet sich der Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Der großzügige Raum ist mit Parkettboden ausgestattet und bietet durch die großen Fenster einen guten Tageslichteinfall. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse und in den Garten, der unmittelbar an einen Bach grenzt. Eine Gartenhütte sowie die überdachte Terrasse ergänzen den Außenbereich.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich die Küche, ein Gäste-WC sowie ein Heiz- und Waschraum.

Das Obergeschoss verfügt über drei Zimmer, die flexibel genutzt werden können. Eines der Zimmer dient als Durchgangszimmer zum ausgebauten Dachgeschoss und bietet gleichzeitig Zugang zum Balkon. Die beiden weiteren Zimmer können je nach Bedarf beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Arbeitszimmer oder Homeoffice genutzt werden. Eines der Zimmer ist mit Parkettboden ausgestattet. Von zwei Zimmern besteht Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne. Ein innenliegendes Badezimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Etage.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei weitere, etwas kleinere Zimmer sowie ein innenliegendes Badezimmer. Auch diese Räume können je nach Bedarf unterschiedlich genutzt werden, beispielsweise als Schlaf-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer. Aufgrund der Größe eignen sie sich besonders für eine flexible Nutzung.

Im Untergeschoss steht ein zusätzlicher Raum als Abstellfläche zur Verfügung. Von hier besteht ein direkter Zugang zur Garage, die sich unterhalb und des Hauses befindet.

Der Garten liegt direkt am Bach und bietet einen angenehmen Außenbereich. Die überdachte Terrasse eignet sich für gemütliche Stunden im Freien und schafft einen schönen Übergang zwischen Wohnbereich und Garten. Eine vorhandene Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem ruhigem Wohngebiet in Pforzheim-Eutingen. Die ruhige Wohnlage, die gute Infrastruktur sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen den Standort besonders alltagstauglich.

Insgesamt bietet das Haus sechs flexibel nutzbare Zimmer, zwei Bäder und Gäste-WC, einen Balkon, einen Garten sowie eine Garage. Es handelt sich um eine gepflegte Doppelhaushälfte mit einem praktischen Grundriss und verschiedenen Möglichkeiten, die vorhandenen Räume entsprechend der eigenen Lebenssituation zu nutzen.

Objektnummer: 26048025 - 75181 Pforzheim – Eutingen

Ausstattung und Details

- Baujahr 1993
- ca. 130 m² Wohnfläche
- ca. 134 m² Grundstücksfläche
- 6 flexibel nutzbare Zimmer
- Offener Wohn- und Essbereich mit Parkettboden
- Schlafzimmer/weiteres Zimmer im OG ebenfalls mit Parkettboden
- 2 Bäder, jeweils innenliegend
- Fenster 2-fach verglast
- Balkon mit Blick ins Grüne/Wasser
- Überdachte Terrasse
- Garten mit direkter Lage am Bach
- Gartenhütte mit zusätzlichem Stauraum
- Garage direkt unter dem Haus
- Praktischer Grundriss über mehrere Etagen
- Ruhige Wohnlage in Pforzheim-Eutingen
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Renovierungsbedarf bietet Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung

Objektnummer: 26048025 - 75181 Pforzheim – Eutingen

Alles zum Standort

Pforzheim verbindet die Vorzüge einer lebendigen Stadt mit einer attraktiven Lage zwischen Karlsruhe und Stuttgart. Die Stadt bietet eine vielseitige Infrastruktur, kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Autobahn A8 sind sowohl Karlsruhe als auch Stuttgart schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Stadtbusse verbinden Eutingen mit den weiteren Stadtteilen und der Pforzheimer Innenstadt. Der Bahnhof ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Bahnnetz.

Der Stadtteil Eutingen zählt zu den beliebten Wohnlagen Pforzheims und zeichnet sich durch seinen familienfreundlichen und gewachsenen Charakter aus. Das Wohnumfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und ruhigen Straßen. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer guten Infrastruktur und der Nähe zu den vielfältigen Angeboten der Pforzheimer Innenstadt.

Für Familien bietet Eutingen besonders kurze Wege im Alltag. Die Karl-Friedrich-Grund- und Werkrealschule sowie ein Evangelischer Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch weiterführende Schulen wie das Kepler-Gymnasium sowie die Realschule Niefern-Öschelbronn sind gut erreichbar. Damit bietet der Standort ideale Voraussetzungen für einen unkomplizierten Familienalltag.

Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist komfortabel gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten wie Netto, Lidl und ALDI Süd befinden sich in der näheren Umgebung. Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls schnell erreichbar. Die Bushaltestelle Rathaus Eutingen liegt nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an das Pforzheimer Stadtbusnetz.

Auch die medizinische Versorgung ist durch verschiedene Einrichtungen und Apotheken in der näheren Umgebung sowie das Helios Klinikum Pforzheim gut gewährleistet.

Pforzheim-Eutingen überzeugt damit durch die gelungene Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen, einer funktionierenden Infrastruktur und einer sehr guten Verkehrsanbindung. Die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Bahnhof sowie den Grün- und Erholungsflächen macht den Stadtteil zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Paare und alle, die kurze Wege im Alltag zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26048025 - 75181 Pforzheim – Eutingen

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: 26048025 - 75181 Pforzheim – Eutingen

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