

Immo-ID: 109677  
Anbieter-Objekt-ID: 104643

## Raumwunder! Eigennutzung & Kapitalanlage mit großem Garten und zusätzlicher Fläche im Dachgeschoss!



Ort:  
75181 Pforzheim / Würm

Beschreibung:  
Investieren Sie in Ihr neues Zuhause!

Diese ehemalige gepflegte Pension und überwiegend 1993 renoviert bzw. saniert mit zwei abgeschlossenen Wohnungen und weitere bewohnbare Räumlichkeiten im DG sowie UG bietet Platz und reichliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Der große Garten mit Pergola bietet optimalen Platz zum Spielen, Entspannen, Gärtnern usw.

Aberundet wird dieses Anwesen durch 2 Stellplätze und einer geräumigen Garage.

Die EG- Wohnung ist fast barrierefrei. Geräumige Diele, großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und Garten, Kinderzimmer, Schlafzimmer, altersgerechtes Tageslichtbadezimmer, Küche mit Zugang zum Esszimmer und großem Wintergarten. Diese wurde 1993 renoviert. (Wfl.: ca. 101 m<sup>2</sup>)

Im OG befindet sich eine ähnlich geschnittene Wohnung, jedoch nicht modernisiert. Diese ist seit ca. 20 Jahren vermietet. Warmmiete monatl: 835 €; (Wfl.: ca. 95 m<sup>2</sup>)

Im Dachgeschoss sind drei weitere kleinere Zimmer sowie Badezimmer und ein großer Wohnbereich mit Schlafnische.

Preis/Kauf:  
635.000,00 €  
Wohnfläche:  
238 m<sup>2</sup>  
Anzahl Zimmer:  
13  
Grundstücksfläche:  
678 m<sup>2</sup>  
Courtage/Kautiön:  
Courtage 3,57 % inkl. MwSt.

Anbieter:  
Volksbank pur Immobilien GmbH & Co.  
KG  
Frau Meike Bäder  
Westliche Karl-Friedrich-Straße 53  
75175 Pforzheim

Telefon: 0721 98749-53

Telefax: 0721 98749-54

anfragen@vbpur-immobilien.de

www.vbpur-immobilien.de

**creditweb**  
So muss Baufinanzierung sein.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109677

Anbieter-Objekt-ID: 104643



Beschreibung (Forts.):

(Nutzbare Fläche: ca. 52 m<sup>2</sup>, Grundfläche aufgrund Dachschräge größer.)

Das UG hat weitere Toiletten und verschiedene Kellerräume. Ein Lastenaufzug von der Garage in das UG ist ebenfalls vorhanden. Hobbyraum mit Küche und Zugang zum Garten. Ebenso ist hier noch ein großzügig geschnittenes Zimmer mit integrierter Dusche. (Insges.: Wfl.: ca. 42 m<sup>2</sup>)



Sie merken, hier ist Potenzial vorhanden!! Zugreifen und sichern Sie sich diese Immobilie!

Lage:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Würm. Kurze Wege ins Grüne. Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker und Metzger sind vor Ort. Alle weiteren zum Leben notwendigen Einrichtungen erreichen sie per Bus oder Auto in wenigen Minuten.



Ausstattung:

Die Immobilie befindet sich in gepflegtem Zustand. Einige Schönheitsreparaturen sind jedoch erforderlich.

Die Sanitäranlagen sowie die Ausstattung im UG und überwiegend auch im OG ist dem Baujahr noch entsprechend.

Die EG-Wohnung wurde modernisiert und überwiegend saniert (Tlw. Elektrik und Fenster). Das Bad wurde komplett



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109677

Anbieter-Objekt-ID: 104643



Ausstattung (Forts.):  
saniert.

Der Wintergarten und die Balkone wurden auch im Zuge der Modernisierung und Umgestaltung der Wohnflächen 1993 errichtet.

Das Dach und die Fenster im DG wurden 2013 erneuert.

Im gesamten Haus sind Holzfenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden, im DG sind Kunststofffenster eingebaut.

Im EG ist eine Einbauküche vorhanden.

Bodenbeläge sind überwiegend Fliesen, Parkett, tlw. Laminat, Teppichboden.

Öl-Zentralheizung mit Erdaußentank (10.000 l). Der Tank wurde mit einer Innenhülle ausgestattet.

Raumhöhe tlw. 2,80 m!

Sonstiges:

Hat dieses Haus Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie noch heute an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Team der Volksbank pur Immobilien



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109677

Anbieter-Objekt-ID: 104643



**Energiedaten:**

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 241.20

Wert inkl. Warmwasser: Ja

Befeuerungsart: Öl

Baujahr: 1953

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 123 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energiepass Stromwert: 134 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Baujahr: 1965

Heizungsart: Fernwärme

Befeuerungsart: Fernwärme

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 123000000.00

Energiepass Stromwert: 134000000.00

Energiewert inkl. Warmwasser: Nein

Energiepass Kennwert: 179.77

Energieausweistyp: 3

Zustand des Objekts: Neuwertig

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109677

Anbieter-Objekt-ID: 104643



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
 Über 300 Banken im Vergleich



Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
 Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
 Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.

**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
 creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
 Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109677  
 Anbieter-Objekt-ID: 104643



 **creditweb**  
 So muss Baufinanzierung sein.



 **Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
 Über 300 Banken im Vergleich



Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
 Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
 Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.

**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
 creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
 Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109677

Anbieter-Objekt-ID: 104643



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 109677

Anbieter-Objekt-ID: 104643



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de