

Immo-ID: 110020  
Anbieter-Objekt-ID: 105124

## Penthouse-Büro oder Praxis mit besonderem Grundriss



Preis/Miete:  
Nettokaltmiete 1.680,00 €  
Nebenkosten 630,00 €

Courtage/Kaution:  
k.A.

Anbieter:  
Volksbank pur Immobilien GmbH & Co.  
KG  
Frau Mara Schweizer  
Westliche Karl-Friedrich-Straße 53  
75172 Pforzheim  
Telefon: 0721 98749-57  
Telefax: 0721 98749-19  
anfragen@vbpur-immobilien.de  
www.vbpur-immobilien.de

Ort:  
75172 Pforzheim

Beschreibung:  
Diese besondere Büro- oder Praxisimmobilie im Penthousecharakter befindet sich in der belebten Innenstadt von Pforzheim und bietet auf 210 m<sup>2</sup> eine einzigartige Möglichkeit für moderne und flexible Arbeitskonzepte. Die Räumlichkeiten zeichnen sich durch große und offene Räume aus, die sich ideal für innovative Büro- oder Praxiskonzepte eignen. Der besondere Grundriss der Immobilie bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ermöglicht eine optimale Anpassung an spezifische Bedürfnisse.

Zwei großzügige Terrassen erweitern den Komfort erheblich und bieten zusätzlichen Raum für Pausen, Besprechungen oder kreative Arbeit im Freien. Die Immobilie ist mit zeitgemäßen Sanitäreinrichtungen und einer gut ausgestatteten Küche, die den täglichen Betrieb erleichtern und Komfort bieten. Zwei separate Eingänge erhöhen die Flexibilität bei der Nutzung der Fläche und erlauben die getrennte Nutzung unterschiedlicher Bereiche, was besonders für Unternehmen oder Praxen mit verschiedenen Abteilungen oder Fachrichtungen von Vorteil ist.

Ein wichtiger Aspekt, den potenzielle Nutzer beachten sollten, ist der fehlende barrierefreie Zugang.

Die zentrale Lage in der Innenstadt von Pforzheim, einer Stadt mit einer reichen Tradition in der Schmuck- und



**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: 110020

Anbieter-Objekt-ID: 105124



#### Beschreibung (Forts.):

Uhrenindustrie, bietet zahlreiche Vorteile. Geschäfte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Immobilie sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden und Patienten attraktiv macht.

Das Entwicklungspotenzial dieser Immobilie ist beträchtlich. Der besondere Grundriss und die große Fläche ermöglichen flexible Nutzungen, die den individuellen Anforderungen gerecht werden. Die beiden separaten Eingänge bieten zusätzliche Möglichkeiten zur Unterteilung der Fläche, was die Vielseitigkeit und Anpassungsfähigkeit der Immobilie weiter erhöht.

#### Lage:

Eingebunden in den Schwarzwald, umgeben von Kraichgau und Stromberg, liegt Pforzheim, die Goldstadt, auch bekannt als das Zentrum der deutschen Schmuck- und Uhrenindustrie. Bereits seit dem 18. Jahrhundert werden hier Uhren und Schmuck hergestellt. In der Stadt werden etwa 75 Prozent der deutschen Schmuckwaren produziert, wodurch diese weltweit Bekanntheit erreicht hat.

Die westliche Karl-Friedrich-Straße befindet sich im Herzen von Pforzheim und ist eine der zentralen Achsen der Innenstadt. Sie ist geprägt von einer lebendigen Mischung aus historischen Gebäuden und modernen Geschäftshäusern, die das Stadtbild abwechslungsreich und dynamisch gestalten.



**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: 110020

Anbieter-Objekt-ID: 105124



**Ausstattung:**

- Besonderer Grundriss
- Innenstadtlage
- 5. OG (Aufzug bis ins 4. OG)
- kein barrierefreier Zugang
- Gute IT-Infrastruktur
- Zwei Terrassen
- Eine große Gemeinschaftsterrasse für Events
- Küche
- zwei separate Zugangsmöglichkeiten
- viele Parkhäuser in unmittelbarer Nähe
- auch für Freiberufler geeignet

**Sonstiges:**

Wir laden Sie herzlich ein, Ihre Ideen und Fragen bei einer persönlichen Begehung mit uns zu besprechen!

Ihr Team der Volksbank pur Immobilien

**Energiedaten:**

Energieausweises: Bedarf

Wert inkl. Warmwasser: Ja

Baujahr: 1953

Energiepass Wertklasse: H

Energiepass Wärmewert: 199.00

Energiepass Stromwert: 159.00

Baujahr: 1975

Heizungsart: Wärmepumpe

Befeuerungsart: Öl

Energiepass Wertklasse: F

Energiepass Wärmewert:



**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: 110020

Anbieter-Objekt-ID: 105124



Energiedaten:

106.80

Energiepass Stromwert: 79.50

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