

Birkenfeld

Geräumige, barrierefreie Wohnung mit Balkon und Gartennutzung in ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 25048006



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 1.250 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m² • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25048006 - 75217 Birkenfeld

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25048006 - 75217 Birkenfeld

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25048006
Superficie netta	ca. 115 m²
DISPONIBILE DAL	01.04.2025
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1971

Prezzo d'affitto	1.250 EUR
Costi aggiuntivi	330 EUR
Appartamento	Piano terra
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25048006 - 75217 Birkenfeld

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.01.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	171.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

CODICE OGGETTO: 25048006 - 75217 Birkenfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25048006 - 75217 Birkenfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25048006 - 75217 Birkenfeld

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.
07231 - 28 120 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/pforzheim

CODICE OGGETTO: 25048006 - 75217 Birkenfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25048006 - 75217 Birkenfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25048006 - 75217 Birkenfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25048006 - 75217 Birkenfeld

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25048006 - 75217 Birkenfeld

Una prima impressione

****Exklusive Erdgeschosswohnung mit flexibler Raumgestaltung und Gartenoption**** Wir freuen uns, Ihnen diese großzügige Erdgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit lediglich drei Wohneinheiten anbieten zu können. Die Wohnfläche beträgt ca. 115 m² und unterteilt sich in bis zu 4 Zimmer, die Ihnen eine flexible Gestaltung Ihrer Wohnräume ermöglichen. Der Zugang zur Wohnung ist barrierefrei gestaltet, um höchsten Wohnkomfort für alle Lebenssituationen zu bieten. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen, der Ihnen einen ersten Blick auf die großen, hellen Räume der Wohnung gewährt. Ein modernes Badezimmer wurde 2020 umfassend modernisiert und ist mit einer praktischen Nische für Ihre Waschmaschine ausgestattet. Diese Ausstattung erhöht den Alltagskomfort erheblich. Die Küche besticht durch viel Platz sowie ein angrenzendes, geräumiges Vorratszimmer, das zusätzlichen Stauraum für Haushalts- und Vorratsartikel bietet. Hier lässt sich eine kulinarische Vielfalt gut organisieren und umsetzen. Die großen, hellen Zimmer tragen zu einer freundlichen und einladenden Wohnatmosphäre bei. Ein weiteres Highlight ist der flexible Raum, der als Ankleidezimmer genutzt werden kann. Alternativ lässt sich dieser Raum auch ideal als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer einrichten, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. So erhalten Sie ein hohes Maß an Flexibilität, das den Wohnwert erheblich steigert. Der helle und geräumige Wohnbereich bildet das Zentrum der Wohnung und bietet ausreichend Platz für gesellige Zusammenkünfte sowie erholsame Stunden im Kreise der Familie. Von hier haben Sie den direkten Zugang auf den Balkon. Eine zusätzliche Annehmlichkeit ist die optionale Gartennutzung. Bei Bedarf kann ein Teil des Gartens genutzt werden, was der Wohnung eine weitere Dimension des Wohnens eröffnet und besonders im Sommer eine Bereicherung darstellt. Zusammengefasst bietet diese Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Platz und bietet zudem die Möglichkeit, nach Absprache einen Gartenanteil zu nutzen - ein idealer Rückzugsort! Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, um Ihnen diese attraktive Wohnmöglichkeit persönlich vorzustellen.

CODICE OGGETTO: 25048006 - 75217 Birkenfeld

Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Birkenfeld liegt im Enzkreis in Baden-Württemberg und gehört zum Regierungsbezirk Karlsruhe. Sie befindet sich in einer idyllischen und naturnahen Umgebung, umgeben von den sanften Hügeln des Nordschwarzwaldes. Birkenfeld liegt nur etwa 5 Kilometer nordwestlich von Pforzheim und rund 30 Kilometer nordöstlich von Karlsruhe entfernt. Diese hervorragende Lage ermöglicht eine ideale Anbindung an die Städte der Region sowie an die Autobahn A8, die eine schnelle Verbindung nach Stuttgart und Karlsruhe gewährleistet. Die Nähe zu Pforzheim, einer bedeutenden Wirtschafts- und Kulturstadt, ist für die Gemeinde von besonderem Vorteil. Pforzheim bietet eine Vielzahl an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten sowie ein reichhaltiges kulturelles und Freizeitangebot. Dank der kurzen Entfernung von Birkenfeld nach Pforzheim sind sowohl Pendler als auch Bewohner schnell und bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in der Stadt, was die Lage besonders attraktiv für Menschen macht, die in der Stadt arbeiten, aber in einer ruhigeren Umgebung wohnen möchten. Die malerische Landschaft von Birkenfeld, geprägt von Wäldern, Wiesen und dem nahegelegenen Fluss Enz, bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege. Die Region ist daher besonders für Naturliebhaber und Sportbegeisterte geeignet. Birkenfeld selbst ist eine moderne und gut ausgestattete Gemeinde mit einer exzellenten Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen sind vor Ort, was die Lebensqualität für Familien und ältere Menschen besonders hoch macht. Auch die Nähe zu den größeren Städten Pforzheim und Karlsruhe sorgt für eine hervorragende Anbindung an wichtige Bildungs-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

CODICE OGGETTO: 25048006 - 75217 Birkenfeld

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.1.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 171.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die
Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 25048006 - 75217 Birkenfeld

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Caroline Ammon

Dillsteiner Straße 21 Pforzheim

E-Mail: pforzheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com