# Sonnige 4-Zimmerwohnung mit Einbauküche

## 75181 Pforzheim, Etagenwohnung zur Miete

AQOLO GmbH
Im Bienengarten 3
75378 Bad Liebenzell

Telefon: (0 70 52) 9 29 75 - 0
E-Mail: info@aqolo.de
Homepage: www.aqolo.de

# Sonnige 4-Zimmerwohnung mit Einbauküche

| | |
|---|---|
| Objekt ID | 1743 |
| Objekttypen | Etagenwohnung, Wohnung |
| Adresse | Schellbronner Straße 19<br>(Pforzheim - Hohenwart)<br>75181 Pforzheim<br>Baden-Württemberg |
| Etage | 2 |
| Wohnfläche ca. | 106,20 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone | 1 |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet |
| Baujahr | 2021 |
| Zustand | neuwertig |
| Ausstattung | gehoben |
| Verfügbar ab | 1. April 2022 oder nach Absprache auch früher |
| Stellplätze gesamt | 1 |
| Nebenkosten | 250,00 EUR |
| Kaltmiete | 1.200,00 EUR |
| Warmmiete | 1.450,00 EUR (Heizkosten enthalten) |

AQOLO GmbH
Im Bienengarten 3
75378 Bad Liebenzell

Telefon: (0 70 52) 9 29 75 - 0
E-Mail: info@aqolo.de
Homepage: www.aqolo.de

## Objektbeschreibung

Wenn Sie auf der Suche nach einer schönen 4 - Zimmerwohnung mit Balkon und Einbauküche sind, dann schauen Sie hier ganz genau hin!

Wir präsentieren Ihnen diese attraktive Wohnung mit Aufzug, die Sie derzeit sicherlich kein zweites Mal in Hohenwart finden werden.

Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten wurde 2020/2021 erbaut.

Auf einer Wohnfläche von rd. 106 m² verteilt auf 4 Zimmer können Sie hier Ihr neues Zuhause finden und sich lange wohlfühlen.

Besonders hervorzuheben ist der helle, freundlich gestaltete Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche mit einer Wohnfläche von rd. 34 m². Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang zum überdachten Balkon.

Das geschmackvolle Tageslichtbad ist mit einer großen, bodentiefen Dusche, zwei Waschbecken und einem WC ausgestattet. Das separate innenliegende Gäste-WC befindet sich direkt nebenan.

Zur Wohnung gehört ein abschliessbarer Kellerraum mit eigenem Stromanschluss, ein gemeinschaftlicher Waschraum, ein gemeinschaftlicher Trockenraum sowie eine Garage mit elektrischem Rolltor. Die monatliche Miete hierfür beträgt 50 Euro.

Der Hausmeisterservice kümmert sich das ganze Jahr über um die Belange des Hauses. Von der Kehrwoche bis hin zum Schneeräumdienst im Winter.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass keine Haustiere erlaubt sind.

Erinnern Sie sich vielleicht an dieses Immobilienangebot?

Richtig - Diese Wohnung hatten wir bereits vor wenigen Monaten in der Vermarktung. Der jetzige Mieter kann sich überraschenderweise beruflich positiv verändern und tritt daher seine neue Position ab dem 1. Februar in Bremen an. Die Familie wird dort ihren neuen Lebensmittelpunkt finden.

Unsere Fotos, sowie der 360 ° Rundgang stammen aus dem Sommer 2021 vor dem Erstbezug. Die im Mietpreis enthaltene Einbauküche wurde kurze Zeit nach Mietbeginn eingebaut (siehe Foto) und ist daher im 360 ° Rundgang noch nicht enthalten.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist barrierefrei mit dem Aufzug zu erreichen.

Sie ist komplett mit einer Fussbodenheizung und geschmackvollen Fliesenböden in Holzoptik ausgestattet. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine umweltfreundliche Holzpelletheizung.

Die Räume sind wie folgt aufgeteilt:

• einladender Eingangs- und Flurbereich (rd. 14 m²)
• lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche mit Herd, Backofen, Dunstabzugshaube, Kühlschrank und Spülmaschine (rd. 34 m²) und direktem Zugang zum Balkon
• überdachter Balkon (rd. 9 m²)
• 3 Räume, vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer (rd. 12 m², 14 m² und 15 m²)
• Tageslichtbad mit 2 Waschbecken, bodentiefer, großer Dusche mit Rainbow Shower und WC (rd. 8 m²)
• separates Gäste-WC (innenliegend rd. 2 m²)
• praktischer Abstellraum (rd. 2,5 m²)

Die genaue Aufteilung der Räume entnehmen Sie bitte dem Grundrissplan.

Die Wohnung ist ab dem 1. April 2022 einzugsbereit, in Absprache evtl. auch früher.

## Sonstiges

Die Mietkaution für diese Wohnung beträgt zwei Kaltmieten, somit 2.400 Euro.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass keine Haustiere erlaubt sind.

Unsere Angaben stammen vorwiegend vom Vermieter. Wir waren bemüht, diese zu überprüfen, können jedoch eine Gewähr dafür nicht übernehmen.

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Ausstellungsdatum | 07.06.2021 |
| Gültig bis | 06.06.2031 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2021 |
| Primärenergieträger | Holzpellets |
| Endenergiebedarf | 18,00 kWh/(m²·a) |
| Energieeffizienzklasse | A_PLUS |

# Lage

Diese vielversprechende 4-Zimmer Wohnung befindet sich in Hohenwart, einem Stadtteil von Pforzheim, südlich der Kernstadt auf dem Höhenrücken zwischen Nagold und Würm auf 512 m.

Der familienfreundliche Ort erstreckt sich über eine Fläche von 4,92 km² mit rd. 1.700 Einwohner. Der katholische Kindergarten "Zum guten Hirten" befindet sich nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt. Ebenso auch die Grundschule, die als kleinste Schule Pforzheims gilt.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der kleine Dorfladen "Unser Lädle". Das Angebot erstreckt sich von herkömmlichen Supermarktprodukten bis hin zu hochwertiger regionaler Bio-Ware. Alle weiteren Einkaufsmöglichkeiten mit einer großen Vielfalt finden Sie im ca. 4 km entfernten Huchenfeld.

Als beliebtes Ausflugsziel für Alt und Jung zählt die "Hohe Warte", ein Aussichtsturm in Hohenwart mit einer Gesamthöhe von 40 m. Er wurde im Jahr 2002 errichtet, hat 192 Stufen und gilt als höchster Turm im Nordschwarzwald.

AQOLO GmbH
Im Bienengarten 3
75378 Bad Liebenzell

Telefon: (0 70 52) 9 29 75 - 0
E-Mail: info@aqolo.de
Homepage: www.aqolo.de

Titelbild

Außenansicht

Aussicht

offene Einbauküche

offener Wohn- und Essbereich

AQOLO GmbH
Im Bienengarten 3
75378 Bad Liebenzell

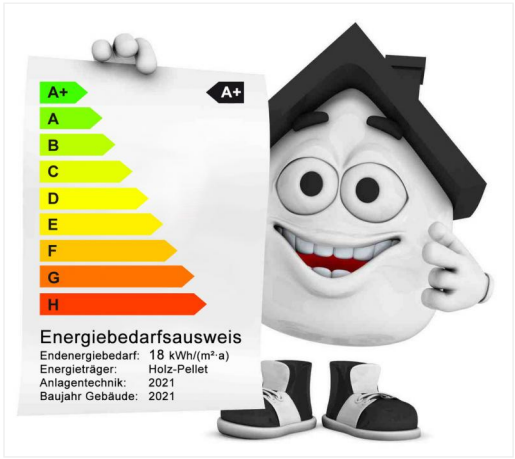
Telefon: (0 70 52) 9 29 75 - 0
E-Mail: info@aqolo.de
Homepage: www.aqolo.de

Zimmer 1

Zimmer 2

Zimmer 3

Bad (I)




Bad (II)

Energieausweis

AQOLO GmbH
Im Bienengarten 3
75378 Bad Liebenzell

Telefon: (0 70 52) 9 29 75 - 0
E-Mail: info@aqolo.de
Homepage: www.aqolo.de

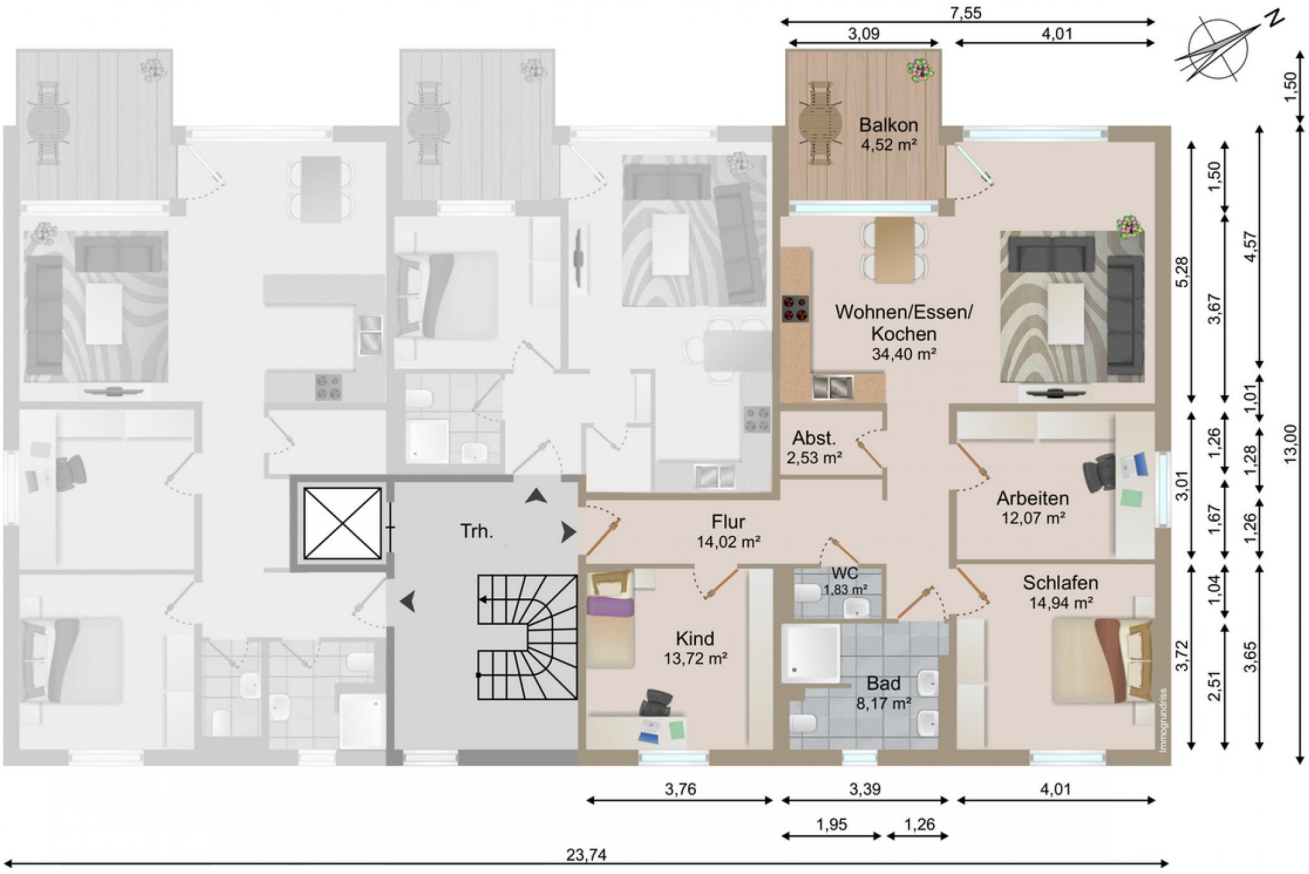
AQOLO
Kompetenz in Immobilien

AQOLO GmbH
Im Bienengarten 3
75378 Bad Liebenzell

Telefon: (0 70 52) 9 29 75 - 0
E-Mail: info@aqolo.de
Homepage: www.aqolo.de

# Grundriss

Grundriss




AQOLO GmbH
Im Bienengarten 3
75378 Bad Liebenzell

Telefon: (0 70 52) 9 29 75 - 0
E-Mail: info@aqolo.de
Homepage: www.aqolo.de