iMMo75
Bahnhofstraße 49
75443 Ötisheim
Telefon: 07041-814615
Telefax: 07041-813811
Mobil: 0172-7204021
Email: info@immo75.de
Internet : www.immo75.de
Facebook : https://www.facebook.com/immo75.de/

Inhaber:
Jens Stumpp
Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Diplom Betriebswirt (FH)

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, unsere Nachricht vom	Telefon, Name	Datum
	JS/pb	07041-814615, J. Stumpp	12.11.2026



Diese Wohnung kann mehr, als Sie denken!

Terrasse, Gartenanteil und Garage in Pforzheim
Rudolf-Pöhler-Allee 27, 75179 Pforzheim-Arlinger

Objektbeschreibung

Außergewöhnliche Eigentumswohnung mit ca. 102 m² Wohnfläche, besonderem Esszimmer, separatem Zugang, großzügiger Terrasse und Einzelgarage in Pforzheim.

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Eigentumswohnung im Untergeschoss, ca. 102 m² Wohnfläche
- Zwei separate Zugänge
- Zentral gelegenes, außergewöhnliches Esszimmer
- Zusätzlicher Raum mit eigenem Zugang
- Badezimmer, separates WC und weiterer Bad-/WC-Bereich
- Terrasse, Gartenanteil und eigene Einzelgarage
- Baujahr 1973, Heizung mit Erdgas, sofort verfügbar

MEHR ALS NUR WOHNEN – EIN ZUHAUSE, DAS ZU IHREM LEBEN PASST

Manche Immobilien bieten Platz. Andere eröffnen Perspektiven. Diese besondere Eigentumswohnung vereint beides und schafft Raum für individuelle Lebensentwürfe.

Ob großzügiges Wohnen zu zweit, die Verbindung von Privatleben und Beruf oder ein persönlicher Rückzugsbereich für Familienmitglieder – hier lassen sich unterschiedliche Wünsche unter einem Dach verwirklichen.

Auf ca. 102 m² Wohnfläche erwartet Sie ein vielseitiges Raumkonzept, das durch eine außergewöhnliche Raumaufteilung, einen besonderen Essbereich und zwei separate Eingänge überzeugt.

DAS ESSZIMMER – DER MITTELPUNKT FÜR FAMILIE, FREUNDE UND GEMEINSAME MOMENTE

Es sind oft die gemeinsamen Stunden, die ein Zuhause besonders machen. Ein ausgedehntes Sonntagsfrühstück, fröhliche Familienfeiern, lange Gespräche bei einem guten Glas Wein oder ein Abendessen, bei dem aus wenigen Minuten plötzlich viele schöne Stunden werden.

Genau für diese Momente bietet diese Wohnung einen besonderen Platz.

Der großzügige Mittelraum bildet als außergewöhnliches Esszimmer das kommunikative Herzstück der Wohnung.

Durch seine zentrale Lage verbindet er die unterschiedlichen Wohnbereiche und schafft einen einladenden Mittelpunkt für das tägliche Familienleben. Hier kommt man zusammen, erzählt vom Tag, lacht, genießt und schafft Erinnerungen.

Ein großer Esstisch kann zum Mittelpunkt werden – nicht nur zum Essen, sondern auch für Spieleabende, kreative Stunden oder die kleinen und großen Begegnungen des Alltags.

Ein Raum, der weit mehr ist als ein klassisches Esszimmer: ein lebendiger Treffpunkt, an dem aus einer Wohnung ein echtes Zuhause wird.

ZWEI EINGÄNGE – EIN BESONDERER MEHRWERT

Eine weitere Besonderheit ist die flexible Aufteilung mit zwei separaten Eingängen.

Neben dem klassischen Wohnbereich steht ein zusätzlicher Raum zur Verfügung, der über einen zweiten Zugang erreichbar ist.

Damit eröffnen sich interessante Möglichkeiten:

- **Wohnen und Arbeiten:** Ein eigener Homeoffice-Bereich, Kreativatelier oder ruhiger Arbeitsplatz mit separatem Zugang.
- **Mehrgenerationenwohnen:** Nähe zu Angehörigen genießen und gleichzeitig individuelle Rückzugsmöglichkeiten schaffen.
- **Freiraum für Familie und Gäste:** Ein eigener Bereich für erwachsene Kinder, Besucher oder persönliche Leidenschaften.

Ein zusätzlicher Sanitärbereich ergänzt diese besondere Raumstruktur.

Die konkrete Nutzung, insbesondere für berufliche Zwecke oder als eigenständiger Wohnbereich, ist hinsichtlich der baurechtlichen und gemeinschaftsrechtlichen Voraussetzungen zu prüfen.

GROSSZÜGIGE RÄUME ZUM LEBEN UND WOHLFÜHLEN

Der Wohnbereich lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen. Ob gemütliche Fernsehabende, entspannte Lesestunden oder geselliges Beisammensein – hier findet das Leben seinen ganz persönlichen Rahmen.

Das Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort, während die separate Küche Raum für kulinarische Ideen schafft.

Besonders harmonisch ergänzt das zentral gelegene Esszimmer diese Wohnbereiche: Während in der Küche gekocht wird, darf im Esszimmer bereits das gemeinsame Leben beginnen.

Ein Badezimmer, ein separates WC und ein weiterer Bad-/WC-Bereich sorgen für zusätzlichen Komfort.

DIE TERRASSE – IHR PERSÖNLICHER PLATZ IM FREIEN

Ein Kaffee am Morgen, entspannte Stunden mit einem guten Buch oder ein Abendessen unter freiem Himmel: Die Terrasse erweitert das Wohnen um einen wertvollen Außenbereich.

Mit schönen Pflanzen, gemütlichen Möbeln und liebevollen Details lässt sich hier eine ganz persönliche Wohlfühloase gestalten.

Ein Ort zum Durchatmen, Genießen und Abschalten.

EINE EIGENE EINZELGARAGE INKLUSIVE

Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage.

Sie bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug und ergänzt das Wohnangebot um einen praktischen Komfort, den Sie im Alltag zu schätzen wissen werden.

EINE WOHNUNG, DIE MIT IHREN LEBENSPLÄNEN MITWÄCHST

Vielleicht wünschen Sie sich heute ein großzügiges Zuhause für zwei. Morgen benötigen Sie ein separates Büro, einen kreativen Rückzugsort oder zusätzlichen Platz für einen Menschen, der Ihnen am Herzen liegt.

Das Besondere: Diese Wohnung verbindet ein gemeinschaftliches Wohngefühl mit der Möglichkeit, individuelle Lebensbereiche zu schaffen.

Das außergewöhnliche Esszimmer bringt Menschen zusammen. Die zwei Eingänge schaffen Freiraum. Und die großzügige Aufteilung gibt Ihren Lebensplänen den Platz, den sie verdienen.

Eine Kombination, die diese Immobilie von klassischen Eigentumswohnungen unterscheidet.

ZU DEN BILDERN

Drei Aufnahmen im Bildteil sind virtuell eingerichtet und als Visualisierung gekennzeichnet: Esszimmer, Wohnbereich und eine Idee für das Homeoffice. Sie zeigen Einrichtungsmöglichkeiten; Möbel und Dekoration gehören nicht zum Kaufgegenstand, beim Homeoffice ist zusätzlich die Wandfarbe verändert. Das unbearbeitete Foto steht jeweils direkt davor.

WAS DER KAUF INSGESAMT KOSTET

Bei einem Kaufpreis von 224.000,- Euro einschließlich Einzelgarage kommen an Nebenkosten hinzu: die Grunderwerbsteuer in Baden-Württemberg mit 5 %, das sind 11.200,- Euro, dazu die Kosten für Notar und Grundbuch nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz sowie unsere Käufercourtage von 3,57 % inklusive Mehrwertsteuer.

Einen Überblick über alle Nebenkosten gibt Ihnen unser Rechner im Internet:

www.immobilien-im-enzkreis.de/kaufnebenkosten-rechner/

ENTDECKEN SIE DIE MÖGLICHKEITEN – IHR NEUES ZUHAUSE WARTET!

Manche Immobilien muss man erleben, um ihr ganzes Potenzial zu erkennen. Diese gehört dazu.

Ob gemeinsame Familienmomente am großen Esstisch, entspannte Stunden auf der Terrasse oder die Freiheit, Wohnen und Arbeiten individuell zu verbinden – hier können Sie Ihren ganz persönlichen Lebensraum gestalten.

Entdecken Sie die besondere Raumaufteilung, gewinnen Sie einen ersten Eindruck und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern: im Videoposé und im 3D-Rundgang durch die Wohnung.

Hier geht's zum Videoposé

youtu.be/vAj5Hz22ZAI

Hier geht's zum 3D-Rundgang

3D-Rundgang öffnen

Lage

Die Wohnung liegt im Arlinger, einem Wohngebiet im Westen von Pforzheim, das statistisch zum Stadtteil Brötzingen gehört. Angelegt wurde der Arlinger als Gartenvorort: Reihen- und Doppelhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser und begrünte Straßen prägen das Bild. Das Haus steht an einer Wohnstraße mit Baumreihe.

Der Name geht auf eine verschwundene Siedlung Arlingen zurück. Prägend für das Viertel ist die Baugenossenschaft Arlinger, 1914 gegründet und bis heute hier ansässig.

IM VIERTEL

Die Arlingerschule ist die Grundschule vor Ort. Architektonisch bekannt ist die evangelische Matthäuskirche, Anfang der 1950er Jahre nach Plänen von Egon Eiermann gebaut und seit 1988 denkmalgeschützt. Alle zwei Jahre feiert der Arlinger sein Kinder- und Blumenfest.

GRÜN VOR DER TÜR

Westlich und nördlich des Arlingers beginnen Wiesen, Gärten und Streuobstflächen, wie die Übersichtskarte im Bildteil zeigt. Für Spaziergänge nach Feierabend und Radtouren am Wochenende ist der Weg ins Grüne kurz, und Pforzheim selbst liegt am Rand des Nordschwarzwalds.

VERKEHR UND EINKAUF

Die Stadtbuslinie 1 beginnt im Arlinger und fährt quer durch Pforzheim bis nach Eutingen. Weitere Verbindungen bestehen über das benachbarte Brötzingen. Dort und im übrigen Stadtgebiet finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und weiterführende Schulen.

Das Objekt im Überblick

Objektart:	**Eigentumswohnung**
Lage im Haus:	**Untergeschoss, links**
Wohnfläche:	**ca. 102 m²**
Zimmer:	**3,5**
Zugänge:	**zwei separate Eingänge**
Sanitär:	**Badezimmer, separates WC, weiterer Bad-/WC-Bereich**
Außen:	**Terrasse, Gartenanteil**
Garage:	**eigene Einzelgarage, im Kaufpreis enthalten**
Baujahr:	**1973**
Heizung:	**Erdgas**
Hausgeld:	**465,00 Euro monatlich, davon 101,52 Euro Rücklage**
Verfügbar:	**sofort**
Anlagen:	**Wirtschaftsplan 2026, Abrechnungen 2025 und 2024**

Freistellungsklausel

Alle Angaben sind auf Grundlage der Informationen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Wir haben diese nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Verkaufspreis

224.000,- Euro inklusive Einzelgarage

Verkaufsprovision

Die Käufercourtage beträgt 3,57 % inklusive der zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung gültigen Mehrwertsteuer vom beurkundeten Kaufpreis. Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer abgeschlossen (Maklervertrag mit beiden Seiten gem. §656 c BGB).

Eine Bitte

Eigentlich eine Selbstverständlichkeit, dennoch bitten wir Sie – auch im Namen des Eigentümers- das zum Verkauf stehende Objekt nicht ohne Terminabsprache zu betreten.

Vertraulichkeit

Sämtliche von iMMo75 übersandten Unterlagen und Informationen sind vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ausschließlich untersagt bzw. nur nach schriftlicher Genehmigung zulässig. Für den Fall einer Zuwiderhandlung gegen diese Vertraulichkeitspflicht schuldet der Zuwiderhandelnde die Provision, wie wenn er diesen Vertrag selbst geschlossen hätte.

Mitteilung der Vorkenntnis

Sollte dem Auftraggeber ein von iMMo75 Jens Stumpp angebotenes Objekt bereits bekannt sein, so hat er diesen Sachverhalt umgehend iMMo75 Jens Stumpp anzuzeigen und zu belegen.

Wie geht es jetzt weiter? Nun, das liegt ganz an Ihnen.

Wenn Sie einen individuellen Besichtigungstermin vereinbaren wollen, dann schreiben Sie bitte an evelyn.stumpp@immo75.de . Sollten Sie bereits bei Ihrer Anfrage den Wunsch nach einer Besichtigung formuliert haben, so fragen Sie bitte NICHT erneut an. Wir melden uns in der Regel innerhalb von 48 Stunden nach Exposéversand **per Email** mit einem Terminvorschlag.

Vorab empfehlen wir Ihnen unser Videoposé und den 3D-Rundgang:

Hier geht's zum Videoposé

youtu.be/vAj5Hz22ZAI

Hier geht's zum 3D-Rundgang

3D-Rundgang öffnen

Finanzierung

Zur Finanzierung beraten wir nicht; auf Wunsch nennen wir Ihnen einen Berater mit Erlaubnis nach § 34i Gewerbeordnung. Kommt darüber ein Vertrag zustande, kann iMMo75 vom Berater eine Vergütung erhalten. Den Vertrag schließen Sie direkt mit dem Berater.

Mit freundlichen Grüßen

Jens Stumpp
Kfm. i. d. Grst. u. Whgwirtschaft
Dipl. Betriebswirt (FH)
Dekra zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung D1+

Weitere Infos über uns? Folgen Sie uns auf Facebook , YouTube , Instagram oder TikTok

Schon neugierig? Gerne ☺



Hier geht's zum Videoposé

youtu.be/vAj5Hz22ZAI

Hier geht's zum 3D-Rundgang

3D-Rundgang öffnen

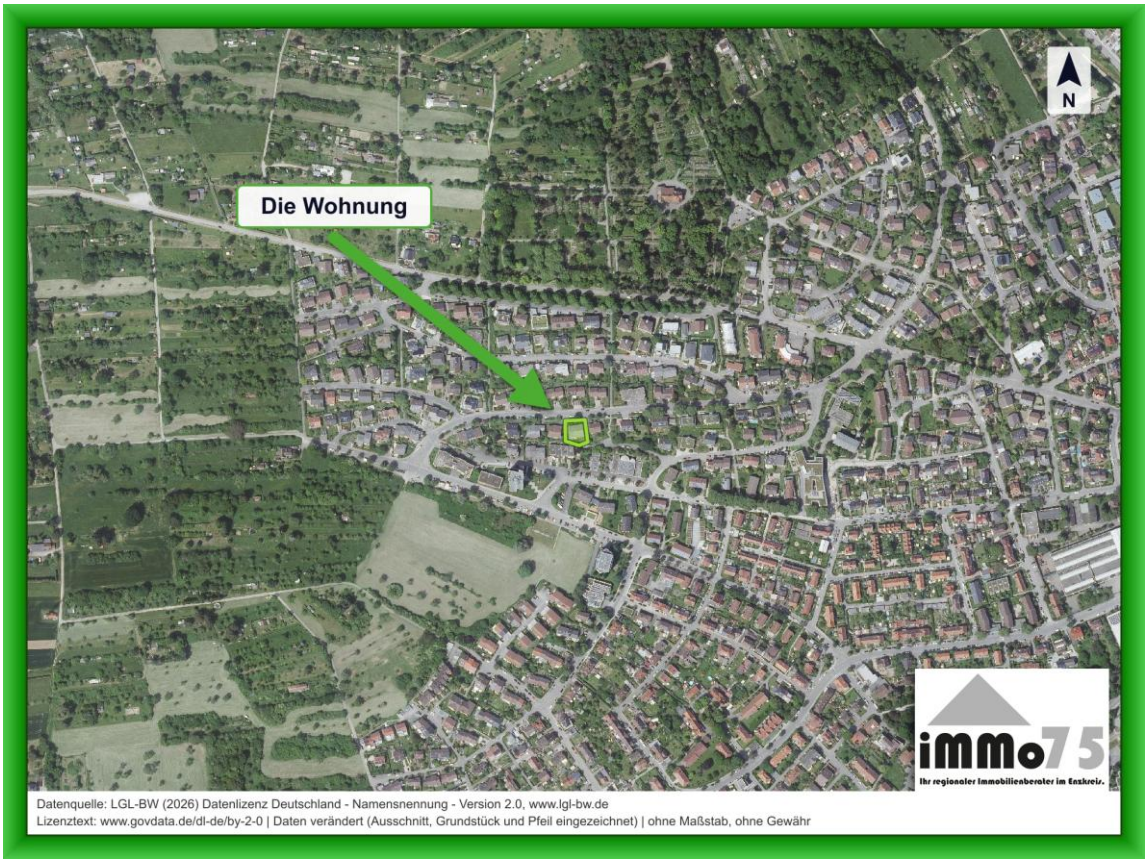
Im Videoposé und im 3D-Rundgang gehen Sie durch die Wohnung, vom Esszimmer bis auf die Terrasse.

Der Aufruf ist simpel. Einfach die blau unterlegte Verknüpfung anklicken

https://youtu.be/vAj5Hz22ZAI

https://my.matterport.com/show/?m=uAZDuHfFNQj

So finden Sie die Wohnung



Der Arlinger im Westen von Pforzheim, das Grundstück grün umrandet. Datenquelle: LGL-BW (2026), Datenlizenz Deutschland, Namensnennung, Version 2.0, www.lgl-bw.de

Lageplan



Das Grundstück mit dem Haus, grün umrandet. Datenquelle: LGL-BW (2026), Datenlizenz Deutschland, Namensnennung, Version 2.0, www.lgl-bw.de

Haus und Terrasse



Das Haus von der Straße aus



Die Gartenseite: Fenster und Terrasse der Wohnung unter der Pergola



Die Gartenseite des Hauses



Die Terrasse mit Pergola



Die Terrasse



Blick von der Terrasse ins Grüne

iMMo75 · Jens Stumpp
Pforzheim · Enzkreis · seit 2002

FÜR KAPITALANLEGER

In Immobilien investieren? Dann sollten wir reden.

Ob sich eine Kapitalanlage trägt, hängt nicht nur am Objekt, sondern an Ihrer Ausgangslage. Deshalb fangen wir nicht bei einer Wohnung an, sondern bei Ihren Zahlen.

- **Erst Ihre Zahlen**
  Eigenkapital, Finanzierungsrahmen, monatliches Investment und Ziel.
- **Dann das Objekt**
  Lage, Kaufpreis, Miete, Zustand und Finanzierung, nachgerechnet.
- **Auch ein ehrliches Nein**
  Wenn eine Immobilie nicht zu Ihnen passt, sagen wir Ihnen das.
- **Betreuung danach**
  Vermietung, Handwerk, Anschlussfinanzierung und der Blick auf die Zahlen.

Code scannen und Termin vereinbaren.

Wir kommen zu Ihnen nach Hause, in Ihre Praxis oder direkt ans Objekt. Beratung auf Honorarbasis, die Preisliste schicken wir vorab zu.

immo75-akademie.de · 07041 814615

So fangen wir an

Drei Schritte bis zu einer Strategie, die zu Ihnen passt. Ohne Verkaufsdruck und ohne dass Sie sich vorher in Exposés einarbeiten müssen.

01	02	03
Wir hören zu und schauen auf Ihre Ausgangslage	Wir rechnen, was monatlich möglich und sinnvoll ist	Sie entscheiden, wir begleiten den Kauf und danach



Jens Stumpp, Inhaber von iMMo75
Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft · Diplom-Betriebswirt (FH)
DEKRA-zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung D1+ · Bahnhofstraße 49, 75443 Ötisheim

Schon neugierig? Gerne ☺



Hier geht's zum Videoposé

youtu.be/vAj5Hz22ZAI

Hier geht's zum 3D-Rundgang

3D-Rundgang öffnen

Im Videoposé und im 3D-Rundgang gehen Sie durch die Wohnung, vom Esszimmer bis auf die Terrasse.

Der Aufruf ist simpel. Einfach die blau unterlegte Verknüpfung anklicken

https://youtu.be/vAj5Hz22ZAI

https://my.matterport.com/show/?m=uAZDuHfFNQj

Die Wohnräume



Das Esszimmer, der Mittelpunkt der Wohnung



Das Esszimmer mit Esstisch (Visualisierung: virtuell eingerichtet)



Der Wohnbereich mit Fenster und Tür zur Terrasse



Der Wohnbereich eingerichtet (Visualisierung: virtuell eingerichtet)



Der Wohnbereich



Ein weiteres Zimmer



Zimmer mit eigener Tür nach draußen



Eine Idee für das Homeoffice (Visualisierung: virtuell eingerichtet, Wandfarbe geändert)

Küche, Bäder, Garage



Die Küche



Die Küche



Das Badezimmer



Das Badezimmer



Das separate WC



Der weitere Bad-/WC-Bereich



Garagen am Haus; zur Wohnung gehört eine Einzelgarage

iMMo75 · Jens Stumpp
Pforzheim · Enzkreis · seit 2002

HANDWERKER IM ENZKREIS

Haus gekauft? Wir suchen passende Handwerker.

Ob neues Bad, frische Farbe oder der Garten am Hang: Beschreiben Sie einmal, was zu tun ist. Wir geben Ihre Anfrage gleichzeitig an höchstens zwei passende Betriebe aus Ihrer Nähe.

Nur aus der Region
Betriebe aus Pforzheim, dem Enzkreis und direkt daneben.

Wir prüfen nach
Nach der Anmeldung: Handwerkskammer oder Gewerbe, Haftpflicht, mindestens 4,2 Sterne bei mindestens 5 Google-Bewertungen.

Auch für Kleinigkeiten
Wählen Sie „Kleine Arbeiten und Reparaturen", geht Ihre Anfrage nur an Betriebe, die solche Aufträge laut eigener Angabe übernehmen.

Keine Provision
An einem höheren Preis verdient bei uns niemand.

Code scannen und Anfrage stellen.

In zwei Minuten beschreiben Sie Ihr Vorhaben, gern mit Fotos. Innerhalb von 48 Stunden sagt ein Betrieb zu, oder wir fragen selbst bei Betrieben nach.

handwerker-meiner-region.de · 07041 814615

So einfach geht's

Ein Ansprechpartner, der dranbleibt, bis sich ein Betrieb bei Ihnen meldet. Ihre Kontaktdaten bekommt nur, wer zusagt.

01 Sie beschreiben, was zu tun ist

02 Wir fragen bis zu zwei Betriebe gleichzeitig an

03 Der Betrieb meldet sich direkt bei Ihnen



Jens Stumpp, Inhaber von iMMo75
Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft · Diplom-Betriebswirt (FH)
DEKRA-zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung D1+ · Bahnhofstraße 49, 75443 Ötisheim

Schon neugierig? Gerne ☺



Hier geht's zum Videoposé

youtu.be/vAj5Hz22ZAI

Hier geht's zum 3D-Rundgang

3D-Rundgang öffnen

Im Videoposé und im 3D-Rundgang gehen Sie durch die Wohnung, vom Esszimmer bis auf die Terrasse.

Der Aufruf ist simpel. Einfach die blau unterlegte Verknüpfung anklicken

https://youtu.be/vAj5Hz22ZAI

https://my.matterport.com/show/?m=uAZDuHfFNQj

iMMo75 · Jens Stumpp
Pforzheim · Enzkreis · seit 2002

FÜR KAPITALANLEGER

In Immobilien investieren? Dann sollten wir reden.

Ob sich eine Kapitalanlage trägt, hängt nicht nur am Objekt, sondern an Ihrer Ausgangslage. Deshalb fangen wir nicht bei einer Wohnung an, sondern bei Ihren Zahlen.

- **Erst Ihre Zahlen**
  Eigenkapital, Finanzierungsrahmen, monatliches Investment und Ziel.
- **Dann das Objekt**
  Lage, Kaufpreis, Miete, Zustand und Finanzierung, nachgerechnet.
- **Auch ein ehrliches Nein**
  Wenn eine Immobilie nicht zu Ihnen passt, sagen wir Ihnen das.
- **Betreuung danach**
  Vermietung, Handwerk, Anschlussfinanzierung und der Blick auf die Zahlen.

Code scannen und Termin vereinbaren.

Wir kommen zu Ihnen nach Hause, in Ihre Praxis oder direkt ans Objekt. Beratung auf Honorarbasis, die Preisliste schicken wir vorab zu.

immo75-akademie.de · 07041 814615

So fangen wir an

Drei Schritte bis zu einer Strategie, die zu Ihnen passt. Ohne Verkaufsdruck und ohne dass Sie sich vorher in Exposés einarbeiten müssen.

01	02	03
Wir hören zu und schauen auf Ihre Ausgangslage	Wir rechnen, was monatlich möglich und sinnvoll ist	Sie entscheiden, wir begleiten den Kauf und danach



Jens Stumpp, Inhaber von iMMo75
Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft · Diplom-Betriebswirt (FH)
DEKRA-zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung D1+ · Bahnhofstraße 49, 75443 Ötisheim

Wir sind Ihr Immobilienbegleiter

Beim Kauf einer Immobilie steht man vor einer wichtigen, langfristigen und kapitalintensiven Entscheidung, die das eigene Leben erheblich beeinflusst. Darum ist diese oft auch mit viel Unsicherheit verbunden. Um diesbezüglich keinen Fehler zu machen, begleiten wir Sie gerne beim Immobilienkauf. Egal ob als Selbstnutzer oder Kapitalanleger. Wir haben hierzu verschiedene Pakete geschnürt.

Immobilienbegleiter Paket 1

> In einem persönlichen Gespräch ermitteln wir Ihr Immobilienbedürfnis. Soll es eine Wohnung sein? Ein Reihenhaus oder eine Villa? Auch das Budget, Ihr Eigenkapital und das handwerkliche Geschick werden hier berücksichtigt. Außerdem bekommen Sie wertvolle Tipps von uns, wie Sie an Ihre Traumimmobilie gelangen und so dem ein oder anderen Mitbewerber um eine Immobilie einen Schritt voraus sind.

Immobilienbegleiter Paket 2

> Sie haben eine Immobilie gefunden und sich noch unsicher, ob es die richtige für Sie ist? Der Preis stimmt? Mängel vorhanden sind die Sie nicht sehen? Der Preis gerechtfertigt ist? Wir prüfen gerne die vorliegenden Unterlagen auf Richtigkeit und Schlüssigkeit. Begleiten Sie zur Besichtigung als Sachverständiger und prüfen die Immobilie auf Herz und Nieren. Gerne führen wir auch Kaufpreisverhandlungen für Sie durch. Die Vereinbarung eines Notartermins, die Prüfung des Kaufvertrages und die Begleitung zum Notar und die spätere Übernahme der Immobilie sind für uns Alltag. Profitieren Sie davon.

Ihre Anforderungen passen in kein Paket? Auch kein Problem, gerne können wir auch nur Fragmente aus den einzelnen Paketen für Sie herausnehmen. Unsere Beratung ist so individuell wie unsere Kunden. Die Vergütung erfolgt auf Honorarbasis oder als Paketpreis. Rufen Sie uns einfach unverbindlich an und wir beraten Sie vorab am **Telefon: 07041-814615.**

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Wirtschaftsplan 2026

erstellt am	17.06.2026
Seite	1
Einheit-Nr.	**0002**
Etage / Lage	**UG links**
Abrechnung ab	01.01.2026
Abrechnung bis	31.12.2026
Zeitraum	365 Tage

WPL.Nr.: w0322202600023112
Adresse: Rudolf-Pöhler-Allee 27, 75179 Pforzheim

Abrechnung ab	01.01.2026
Abrechnung bis	31.12.2026
Zeitraum	365 Tage

	Kostenart	Umlageschlüssel	Ges Anteil	Ihr Anteil	Ges Kosten	Ihre Kosten
*	Wohngebäude-Versicherung	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	3.814,18	580,82
*	Haus-Haftpflichtversicherung	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	32,13	4,89
*	Niederschlagsgebühr	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	280,00	42,64
*	Heizung/Wasser/Abwasser	Heizk.Abr	16.894,590	2.057,730	16.894,60	2.057,73
*	Allgemeinstrom	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	150,00	22,84
*	Müllgebühren	Personen	8,000	1,000	417,30	52,16
*	Hausmeister/Reinigung	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	4.284,00	652,37
*	Winterdienst	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	166,20	25,31
*	Gartenpflege	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	833,00	126,85
	lfd. Instandhaltung	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	1.500,00	228,42
	Pacht unbebautes Grundstück	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	61,36	9,34
	Verwalterhonorar	Einheiten	6,000	1,000	2.827,44	471,24
	Kontogebühren/Porto	Einheiten	6,000	1,000	500,00	83,33
	IHR lt. WPL	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	8.000,00	1.218,24
		Gesamt für die Liegenschaft			39.760,21	
		auf Sie umlegbar			39.760,21	**5.576,18**

Ihre Hausgeldvorauszahlungen ab dem folgenden Monat betragen 465,00 € pro Monat. (Vorher 485,00 €.)
Davon sind 101,52 € für die Erhaltungsrücklage (EHR) und 363,48 Euro für die Vorschüsse zur Kostendeckung.
Bitte überweisen Sie die Beträge pünktlich.

[redacted]

Kosten mit * sind nach §2 Betriebskostenverordnung umlagefähig, falls im Mietvertrag vereinbart! Summe: 3.565,62 €
Das wären bei 101,55 QM und ca. 2,93 € /QM etwa 297,13 € pro Monat.

Um künftige Über- bzw. Unterzahlungen auf den Wirtschaftsplan zu vermeiden, bitten wir Sie,
uns entweder ein SEPA-Lastschriftsmandat zu erteilen, oder Ihre Hausgeldzahlungen zwingend
an den gültigen Wirtschaftsplan anzupassen.
Ab wann der neue Wirtschaftsplan gilt, wird auf der Versammlung unter TOP Wirtschaftsplan beschlossen.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Jahresabrechnung 2025	
Nummer	a032220250002311 2
erstellt am	22.05.2026
Abr. ab	01.01.2025
Abr. bis	31.12.2025
Zeitraum	365 Tage
Einheit	
Abr. ab	01.01.2025
Abr. bis	31.12.2025
Zeitraum	365 Tage

WEG Rudolf-Pöhler-Allee 27 in 75179 Pforzheim
Einzelabrechnung 2025 für die Einheit 0002, UG links

Konto	Gesamt-Kosten	Verteiler (VTS)	Gesamt-VTS	Anteil der Einheit	Betrag der Einheit
Teil 1: Einzelabrechnung über die Vorschüsse zur Kostentragung					
Einnahmen					
Zwischensumme	**0,00 EUR**				
Ausgaben					
umlagefähige Beträge					
Wohngebäude-Versicherung	-3.670,75 EUR	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	-558,98 EUR
Haus-Haftpflichtversicherung	-32,13 EUR	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	-4,89 EUR
Niederschlagsgebühr	-272,48 EUR	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	-41,49 EUR
Heizung/Wasser/Abwasser	-16.894,60 EUR	Heizk.Abr	16.894,590	2.057,730	-2.057,73 EUR
Allgemeinstrom	-99,63 EUR	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	-15,17 EUR
Müllgebühren	-414,88 EUR	Personen	8,000	1,000	-51,86 EUR
Hausmeister/Reinigung	-4.284,00 EUR	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	-652,37 EUR
Winterdienst	-166,20 EUR	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	-25,31 EUR
Gartenpflege	-833,00 EUR	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	-126,85 EUR
Zwischensumme	**-26.787,21 EUR**				**-3.534,65 EUR**
nicht umlagefähige Beträge					
lfd. Instandhaltung	-1.055,70 EUR	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	-160,76 EUR
Pacht unbebautes Grundstück	-61,36 EUR	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	-9,34 EUR
Verwalterhonorar	-2.827,44 EUR	Einheiten	6,000	1,000	-471,24 EUR
Nichteiln. Lastschrift	-71,40 EUR	Direkt LS	2,000	1,000	-35,70 EUR
Kontogebühren/Porto	-489,50 EUR	Einheiten	6,000	1,000	-81,58 EUR
Zwischensumme	**-4.505,40 EUR**				**-758,62 EUR**
Abrechnungssumme Kostentragung	**-31.292,61 EUR**				**-4.293,27 EUR**
abzgl. beschl. Vorsch. zur Kostentragung	25.780,00 EUR				4.001,76 EUR
Abrechnungsspitze Kostentragung	**-5.512,61 EUR**				**-291,51 EUR**
Teil 2: Einzelabrechnung über die Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage					
IHR lt. WPL	-8.000,00 EUR	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	-1.218,24 EUR
abzgl. beschl. Vorsch. zur EHR	8.000,00 EUR				1.218,24 EUR
Abrechnungsspitze Erhaltungsrücklage	**0,00 EUR**				
zusätzliche Informationen					
Abrechnungssumme (gesamt)	**-39.292,61 EUR**				**-5.511,51 EUR**
Vorschussverpflichtung gem. WPL	33.780,00 EUR				5.220,00 EUR
Abrechnungsspitze (gesamt)	**-5.512,61 EUR**				**-291,51 EUR**
Vorschussverpflichtung IST	33.780,00 EUR				5.220,00 EUR
Unterzahlung WPL	**0,00 EUR**				
Abrechnungssaldo (NZ)	**-5.512,61 EUR**		**Abrechnungssaldo (NZ)**		**-291,51 EUR**

Hinweis: Zuweisungen und Entnahmen aus der EHR sind nicht verteilungsrelevant und damit kein Bestandteil der Einzelabrechnung.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Jahresabrechnung 2024	
Nummer	a032220240002311 2
erstellt am	09.10.2025
Abr. ab	01.01.2024
Abr. bis	31.12.2024
Zeitraum	366 Tage
Einheit	
Abr. ab	01.01.2024
Abr. bis	31.12.2024
Zeitraum	366 Tage

WEG Rudolf-Pöhler-Allee 27 in 75179 Pforzheim
Einzelabrechnung 2024 für die Einheit 0002, UG links

Konto	Gesamt-Kosten	Verteiler (VTS)	Gesamt-VTS	Anteil der Einheit	Betrag der Einheit
Teil 1: Einzelabrechnung über die Vorschüsse zur Kostentragung					
Einnahmen					
Zwischensumme	**0,00 EUR**				
Ausgaben					
umlagefähige Beträge					
Wohngebäude-Versicherung	-1.786,41 EUR	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	-272,03 EUR
Haus-Haftpflichtversicherung	-57,12 EUR	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	-8,70 EUR
Niederschlagsgebühr	-272,48 EUR	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	-41,49 EUR
Heizung/Wasser/Abwasser	-15.744,51 EUR	Heizk.Abr	15.744,530	2.139,930	-2.139,93 EUR
Allgemeinstrom	-360,09 EUR	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	-54,83 EUR
Müllgebühren	-419,72 EUR	Personen	8,000	1,000	-52,47 EUR
Hausmeister/Reinigung	-2.142,00 EUR	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	-326,18 EUR
Winterdienst	-166,40 EUR	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	-25,34 EUR
Zwischensumme	**-20.948,73 EUR**				**-2.920,97 EUR**
nicht umlagefähige Beträge					
lfd. Instandhaltung	-1.705,07 EUR	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	-259,65 EUR
Pacht unbebautes Grundstück	-61,36 EUR	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	-9,34 EUR
Verwalterhonorar	-2.827,44 EUR	Einheiten	6,000	1,000	-471,24 EUR
Nichteiln. Lastschrift	-71,40 EUR	Direkt LS	2,000	1,000	-35,70 EUR
Kontogebühren/Porto	-268,79 EUR	Einheiten	6,000	1,000	-44,80 EUR
Zwischensumme	**-4.934,06 EUR**				**-820,73 EUR**
Abrechnungssumme Kostentragung	**-25.882,79 EUR**				**-3.741,70 EUR**
abzgl. beschl. Vorsch. zur Kostentragung	22.720,00 EUR				3.281,76 EUR
Abrechnungsspitze Kostentragung	**-3.162,79 EUR**				**-459,94 EUR**
Teil 2: Einzelabrechnung über die Vorschüsse zur Erhaltungsrücklage					
IHR lt. WPL	-8.000,00 EUR	Ges.Tausendstel	1.000,000	152,280	-1.218,24 EUR
abzgl. beschl. Vorsch. zur EHR	8.000,00 EUR				1.218,24 EUR
Abrechnungsspitze Erhaltungsrücklage	**0,00 EUR**				
zusätzliche Informationen					
Abrechnungssumme (gesamt)	**-33.882,79 EUR**				**-4.959,94 EUR**
Vorschussverpflichtung gem. WPL	30.720,00 EUR				4.500,00 EUR
Abrechnungsspitze (gesamt)	**-3.162,79 EUR**				**-459,94 EUR**
Vorschussverpflichtung IST	30.740,00 EUR				4.470,00 EUR
Überzahlung WPL	**20,00 EUR**		**Unterzahlung WPL**		**-30,00 EUR**
Abrechnungssaldo (NZ)	**-3.142,79 EUR**		**Abrechnungssaldo (NZ)**		**-489,94 EUR**

Hinweis: Zuweisungen und Entnahmen aus der EHR sind nicht verteilungsrelevant und damit kein Bestandteil der Einzelabrechnung.