

**Pforzheim - Sonnenberg**

# **Helle Obergeschosswohnung mit Wintergarten, Einbauküche und viel Stauraum**

**Objektnummer: 26048021**



**MIETPREIS: 1.180 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108,37 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 990 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26048021 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26048021 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg**

## Auf einen Blick

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Objektnummer | 26048021                      |
| Wohnfläche   | ca. 108,37 m <sup>2</sup>     |
| Dachform     | Satteldach                    |
| Etage        | 1                             |
| Zimmer       | 3.5                           |
| Schlafzimmer | 2                             |
| Badezimmer   | 1                             |
| Baujahr      | 1964                          |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 70 EUR<br>(Miete) |

|                               |                                                        |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Mietpreis                     | 1.180 EUR                                              |
| Nebenkosten                   | 400 EUR                                                |
| Wohnung                       | Etagenwohnung                                          |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024                                                   |
| Bauweise                      | Massiv                                                 |
| Nutzfläche                    | ca. 36 m <sup>2</sup>                                  |
| Ausstattung                   | Kamin, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon |

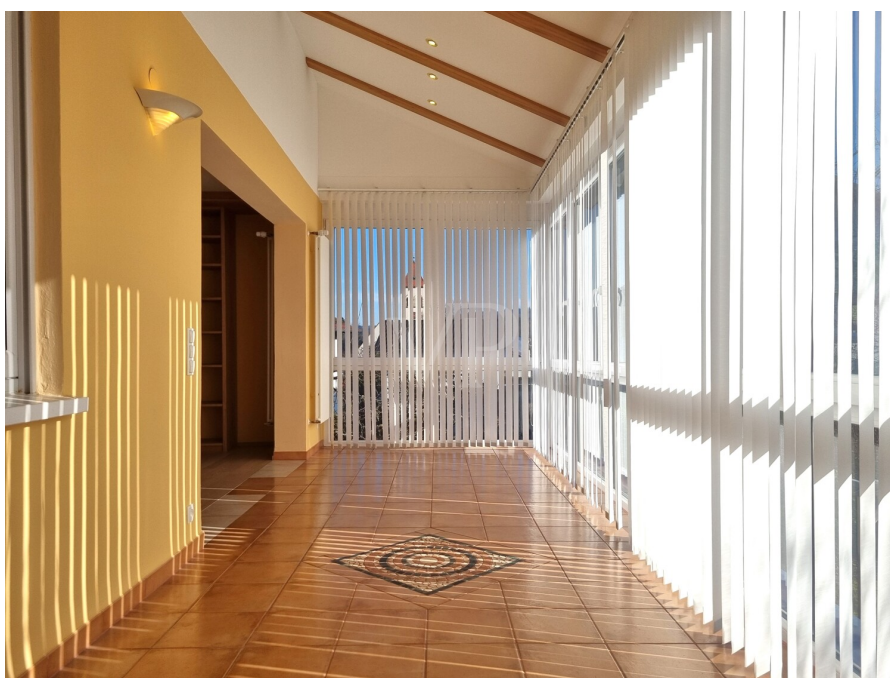
**Objektnummer: 26048021 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 58.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.05.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2006          |

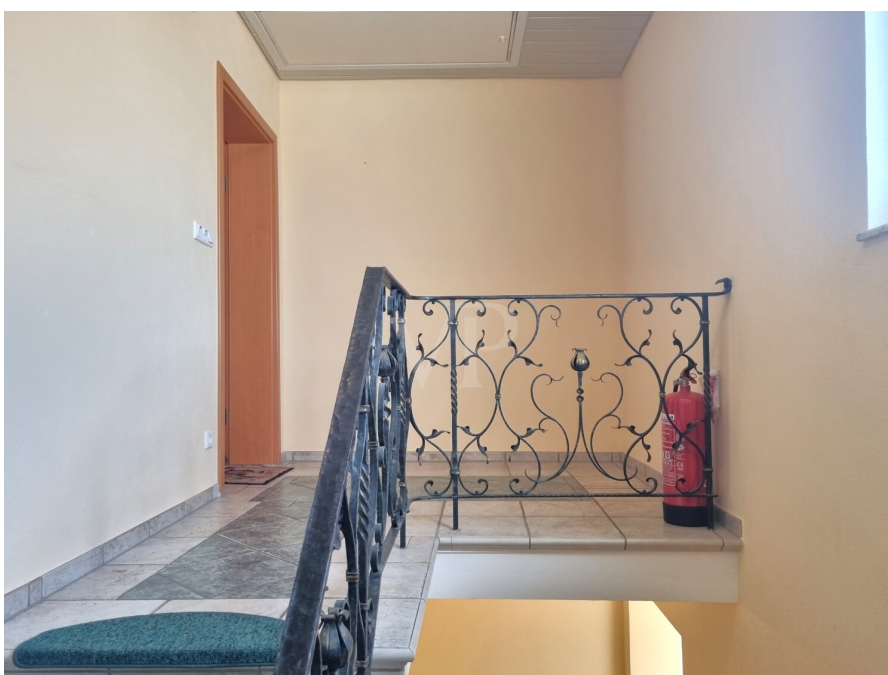
Objektnummer: 26048021 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048021 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26048021 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26048021 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26048021 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)7231 - 28 120 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 26048021 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und modernisierte Wohnung im Obergeschoss eines Zweifamilienhauses bietet eine Wohnfläche von ca. 108,37 m<sup>2</sup> und wurde im Rahmen der umfassenden Modernisierung des Hauses im Jahr 2024 auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Sie befindet sich in ruhiger und begehrter Wohnlage auf der Rotplatte und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus großzügigem Raumangebot, komfortabler Ausstattung sowie angenehmer und ruhiger Wohnatmosphäre.

Die 3,5-Zimmer-Wohnung verfügt über großzügig geschnittene Wohnräume, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten. Ein lichtdurchfluteter Wintergarten erweitert den Wohnbereich und lädt zu entspannten Stunden zu jeder Jahreszeit ein.

Das modernisierte Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet und bietet hohen Komfort im Alltag.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Dachboden mit einer Nutzfläche von ca. 37 m<sup>2</sup>. Dieser steht ausschließlich der Wohnung zur Verfügung und bietet dank Stehhöhe viel Platz als Lagerfläche oder für individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Mietumfang enthalten und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug.

Im Untergeschoss befindet sich eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Für Ihr Fahrzeug kann optional ein Garagenstellplatz angemietet werden. Die Vermietung erfolgt über einen separaten Mietvertrag. Die monatliche Miete beträgt 80,00 €.

Diese attraktive Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die großzügiges Wohnen in ruhiger Lage mit moderner Ausstattung und zusätzlichen Nutzflächen verbinden möchten.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie!

**Objektnummer: 26048021 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg**

## Ausstattung und Details

- ca. 108,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 3,5 Zimmer
- Lichtdurchfluteter Wintergarten
- Einbauküche inklusive
- ca. 37 m<sup>2</sup> Dachboden (Nutzfläche) zur alleinigen Nutzung
- Gemeinschaftliche Waschküche im Keller
- Optionaler Garagenstellplatz für 80,00 € monatlich (separater Mietvertrag)
- Modernisierter und gepflegter Zustand
- Ruhige und attraktive Wohnlage auf der Rotplatte

**Objektnummer: 26048021 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg**

## Alles zum Standort

Der Wirtschaftsstandort Pforzheim mit rund 135.000 Einwohnern ist geprägt durch eine in seiner Art einmalige Kombination von Kompetenzen als Gold-, Hightech- und Designstadt. In zahlreichen Museen und kulturellen Einrichtungen können Besucher die Schmuck- und Uhrenstadt hautnah erleben, so beispielsweise im Schmuckmuseum Pforzheim im Reuchlinhaus. Alle Schularten sind in Pforzheim vertreten, ebenso die Hochschule für Wirtschaft, Technik und Design, und auf kurzen Wegen gut erreichbar.

Bei einem Stadtbummel durch die Innenstadt genießen Sie an vielen einladenden Straßen und Plätzen die besondere Atmosphäre der City. Die zahlreichen Warenhäuser und Fachgeschäfte in der Fußgängerzone lassen keine Wünsche offen. Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl an Straßencafés, Restaurants und renommierten Lokalen.

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Sonnenberg in Pforzheim, einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage oberhalb des Stadtzentrums. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern sowie viel Grün und spricht insbesondere Familien und ruhesuchende Bewohner an.

Die erhöhte Lage sorgt für eine gute Aussicht und optimale Besonnung. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten sowie die Sonnenhofschule (Grundschule) befinden sich in direkter Nähe. Weiterführende Schulen wie Realschulen sowie das Reuchlin-Gymnasium im angrenzenden Rodgebiet sind fußläufig ebenfalls gut erreichbar und unterstreichen die familienfreundliche Infrastruktur des Standorts.

Darüber hinaus bietet die Lage hervorragende Möglichkeiten für Freizeit- und Erholungsaktivitäten. In wenigen Gehminuten (ca. 5 Minuten) erreicht man den angrenzenden Wald sowie den beliebten Wasserleitungsweg, der zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und sportlichen Aktivitäten einlädt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass sowohl das Stadtzentrum (ca. 3,3 km entfernt) als auch die umliegenden Stadtteile schnell erreichbar sind.

Die Lage überzeugt durch die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Wohnqualität und guter Infrastruktur und stellt damit einen attraktiven sowie wertbeständigen Standort dar.

**Objektnummer: 26048021 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26048021 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Caroline Ammon**

---

**Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim**

**Tel.: +49 7231 - 28 120 0**

**E-Mail: [pforzheim@von-poll.com](mailto:pforzheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**