

Pforzheim - Sonnenberg

# Familienfreundliche Wohnung mit Balkon, Gartenanteil & großzügiger Raumaufteilung

Objektnummer: 26048015



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

**MIETPREIS: 1.150 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26048015 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg**

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

**Objektnummer: 26048015 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26048015</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 109,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Bezugsfrei ab</b>	<b>01.08.2026</b>
<b>Etage</b>	<b>2</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1988</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>

<b>Mietpreis</b>	<b>1.150 EUR</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>400 EUR</b>
<b>Wohnungstyp</b>	<b>Dachgeschoss</b>
<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/-mitbenutzung, Balkon</b>

Objektnummer: 26048015 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	95.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.05.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26048015 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048015 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048015 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

# Die Immobilie



Objektnummer: 26048015 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048015 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048015 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VP 07231 - 28 120 0 VP

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

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



Objektnummer: 26048015 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048015 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048015 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048015 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26048015 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer attraktiven Wohnungspräsentation, die durch ihre großzügige Raumaufteilung und lichtdurchfluteten Wohnräume überzeugt. Diese Dachgeschosswohnung, errichtet im Jahr 1988 und seitdem stets gepflegt, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 109,5 m<sup>2</sup> ein ausgewogenes Verhältnis von Komfort und Funktionalität. Dank ihrer ruhigen Wohnlage eignet sich dieses Objekt ideal für jene, die Wert auf ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Das Objekt beherbergt insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Egal, ob als Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum – die einzelnen Zimmer lassen sich individuell gestalten und an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Ein Badezimmer sorgt für den nötigen Komfort im Alltag und unterstreicht die durchdachte Planung des Grundrisses. Die Dachgeschosslage verleiht der Wohnung einen besonderen Charme und schafft dank der zahlreichen Fenster Helligkeit und Offenheit in allen Bereichen.

Ein Blickfang in den Wohnräumen sind die warmen, wohnlichen Holzdecken, die der Wohnung ein behagliches Ambiente verleihen. Sie ergänzen die gepflegte Ausstattung und tragen maßgeblich zum Wohngefühl bei. Die gesamte Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard und bietet eine solide Grundlage für individuelle Wohnideen.

Zur Wohnung gehört ein Garten, der von allen Hausbewohnern gemeinschaftlich genutzt werden kann. Hier bieten sich Möglichkeiten zum Entspannen, Spielen oder auch für gesellige Momente im Freien. Ein überdachter Stellplatz steht für Ihr Fahrzeug bereit und schützt es zuverlässig vor Witterungseinflüssen. Optionaler Stauraum bietet sich durch einen vorhandenen Speicher, der zusätzlichen Platz für saisonale Gegenstände oder persönliche Dinge schafft. Ein Keller gehört nicht zur Ausstattung des Objekts.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, optimaler Raumaufteilung und lichtdurchfluteten Zimmern macht diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit für Menschen, die nach einem neuen Zuhause suchen. Die ruhige Wohnlage trägt zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei und unterstreicht den Wert dieser Wohnung.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen und entdecken Sie, wie sich Ihre Wohnideen auf ca. 109,5 m<sup>2</sup> realisieren lassen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Der Energieausweis befindet sich aktuell in der Erstellung und liegt spätestens zur Besichtigung vor.**

\*\*\*\*\*

**Anfragen bitte über das Kontaktformular mit vollständigen Angaben. Bitte lassen Sie uns folgende Unterlagen vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins zukommen:**

- **Letzten drei Einkommensnachweise**
- **aktuelle Schufaauskunft**
- **aktuelle Selbstauskunft**

\*\*\*\*\*

**Objektnummer: 26048015 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg**

## **Ausstattung und Details**

- 4 geräumige Zimmer
- gepflegte Wohnanlage mit nur 3 Wohneinheiten
- großzügige Raumaufteilung
- lichtdurchflutete Wohnräume
- Bad mit Waschmaschinenstellplatz
- Holzdecken (warm & wohnlich)
- Garten zur Mitnutzung
- gemütlicher, großer Balkon
- überdachter Stellplatz
- praktischer zusätzlicher Stauraum (Speicher) verfügbar

**Objektnummer: 26048015 - 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: 26048015 - 75180 Pforzheim - Sonnenberg**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26048015 - 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)**