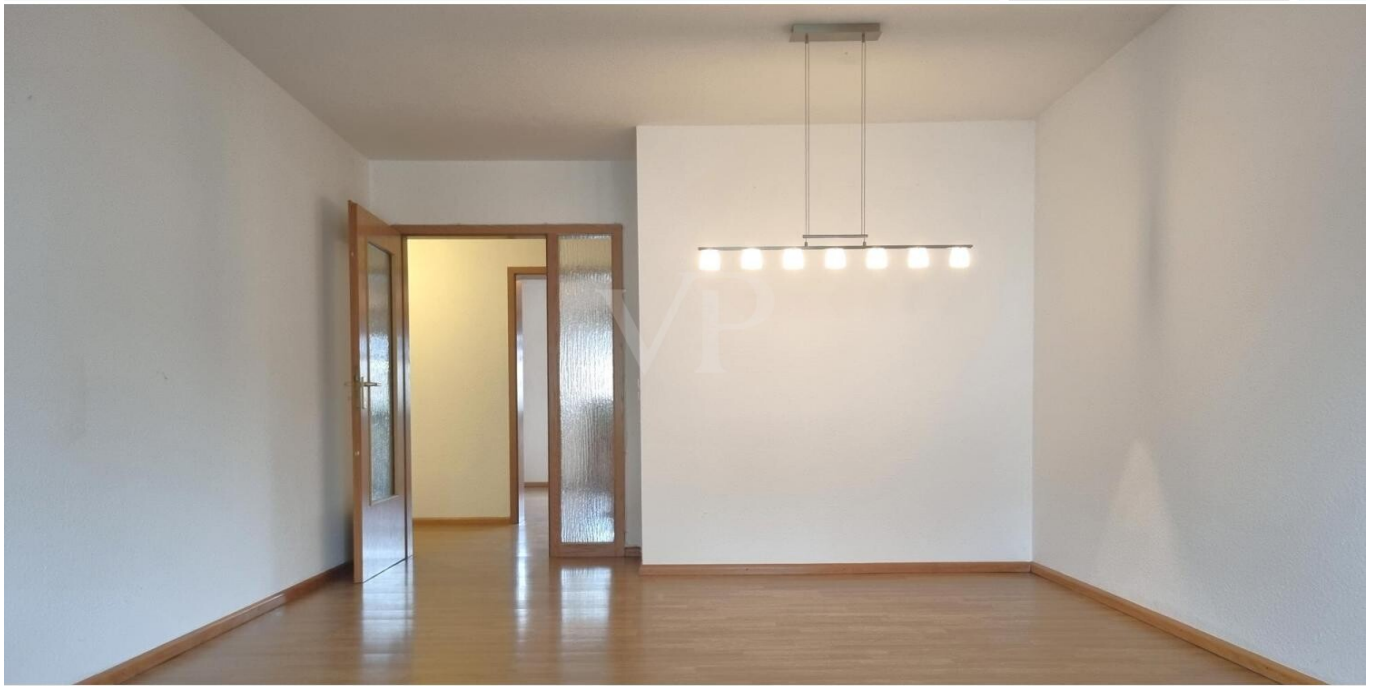


Pforzheim – Sonnenberg

Living on the Rotplatte in a cul-de-sac location - for owner-occupiers and investors

Property ID: 25048031



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 169.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 62,5 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

At a glance

Property ID	25048031
Living Space	ca. 62,5 m ²
Floor	1
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1992
Type of parking	1 x Garage, 19000 EUR (Sale)

Purchase Price	169.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	115.31 kWh/m²a
Energy certificate valid until	21.11.2027	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

The property



Property ID: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten
in Pforzheim und Umgebung.

Von der **persönlichen und professionellen Marktpreiseinschätzung** Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,
Sie individuell zu beraten.

Selbstständiger Shop Pforzheim | Dillsteiner Straße 21 | 75173 Pforzheim
T.: 07231 - 28 120 0 | pforzheim@von-poll.com

www.von-poll.com/pforzheim

Property ID: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

The property



Property ID: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

The property



Property ID: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

The property



Property ID: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

The property



Property ID: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

VP 07231 - 28 120 0 VP

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

Property ID: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

A first impression

****Well-maintained 2-room apartment with two balconies in a quiet cul-de-sac – ready for immediate occupancy**** This attractively designed apartment with approximately 62.5 m² of living space offers a contemporary layout, modern amenities, and a location that combines tranquility with central accessibility. Built in 1992, this multi-family building with only 8 units is in good, well-maintained condition. The apartment is located on the first floor and boasts a well-thought-out floor plan. The inviting living area is spacious and provides access to one of the two balconies. This gives you two outdoor spaces to enjoy, whether you prefer morning sun or a relaxing evening. The bright bathroom features both a shower and a bathtub, and there is also a connection for your washing machine. The separate kitchen with a balcony offers ample space and can be furnished and designed according to your own preferences. The apartment is in excellent condition throughout, allowing for immediate occupancy. Particularly noteworthy is the included garage with an electric door and a spacious basement storage unit – convenient extras that significantly simplify everyday life. A shared laundry room and bicycle storage are available for communal use. This provides ample storage space and functionality, as well as flexibility in daily life. The apartment is located in a quiet cul-de-sac – there is no through traffic. This guarantees a peaceful living environment while simultaneously offering the advantages of short distances to all essential amenities. The central location provides excellent access to public transportation and shops for daily needs. Medical practices, schools, and recreational facilities are also located nearby. This apartment is ideal for singles and couples seeking a well-maintained, attractively designed apartment in a pleasant location who value comfort, functionality, and a strong sense of community. We encourage you to schedule a viewing appointment to experience the advantages of this property firsthand. We look forward to your inquiry!

Property ID: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Details of amenities

- neue Gaszentralheizung (2025)
- großzügige Raumaufteilung mit zwei Balkonen
- Garage mit elektrischem Tor
- gepflegte Wohnung und sofort einzugsbereit
- Sackgassenlage
- Keller
- Waschküche und Fahrradkeller vorhanden
- mtl. Hausgeld: 270,00 EUR inkl. Heizkosten

Property ID: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

All about the location

Der Wirtschaftsstandort Pforzheim mit ca. 135.000 Einwohnern ist geprägt durch eine in seiner Art einmaligen Kombination von Kompetenzen als Gold-, Hightech- und Designstadt. In zahlreichen Museen und Einrichtungen können die Besucher die Schmuck- und Uhrenstadt hautnah erleben, so zum Beispiel im Schmuckmuseum Pforzheim im Reuchlinhaus. Alle Schularten, u.a. auch die Hochschule für Wirtschaft, Technik und Design sind vorhanden und auf kurzen Wegen zu erreichen.

Bei einem Stadtbummel durch die Innenstadt werden Sie an vielen einladenden Straßen und Plätzen die einzigartige Atmosphäre der City genießen können. Die zahlreichen Warenhäuser und Fachgeschäfte in der Fußgängerzone, lassen keine Wünsche offen. Zudem finden Sie viele Straßencafés, Restaurants und namenhafte Lokale in Pforzheim.

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, was besonders Familien und ruhesuchende Bewohner anspricht.

Die erhöhte Lage sorgt für eine gute Aussicht und optimale Besonnung. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten sowie die Sonnenhofschule befinden sich in direkter Nähe.

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

Die Lage überzeugt durch ihre Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Wohnqualität und guter Infrastruktur, was sie zu einem attraktiven und wertbeständigen Standort macht.

Property ID: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.11.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 115.31 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Caroline Ammon

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

E-Mail: pforzheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com