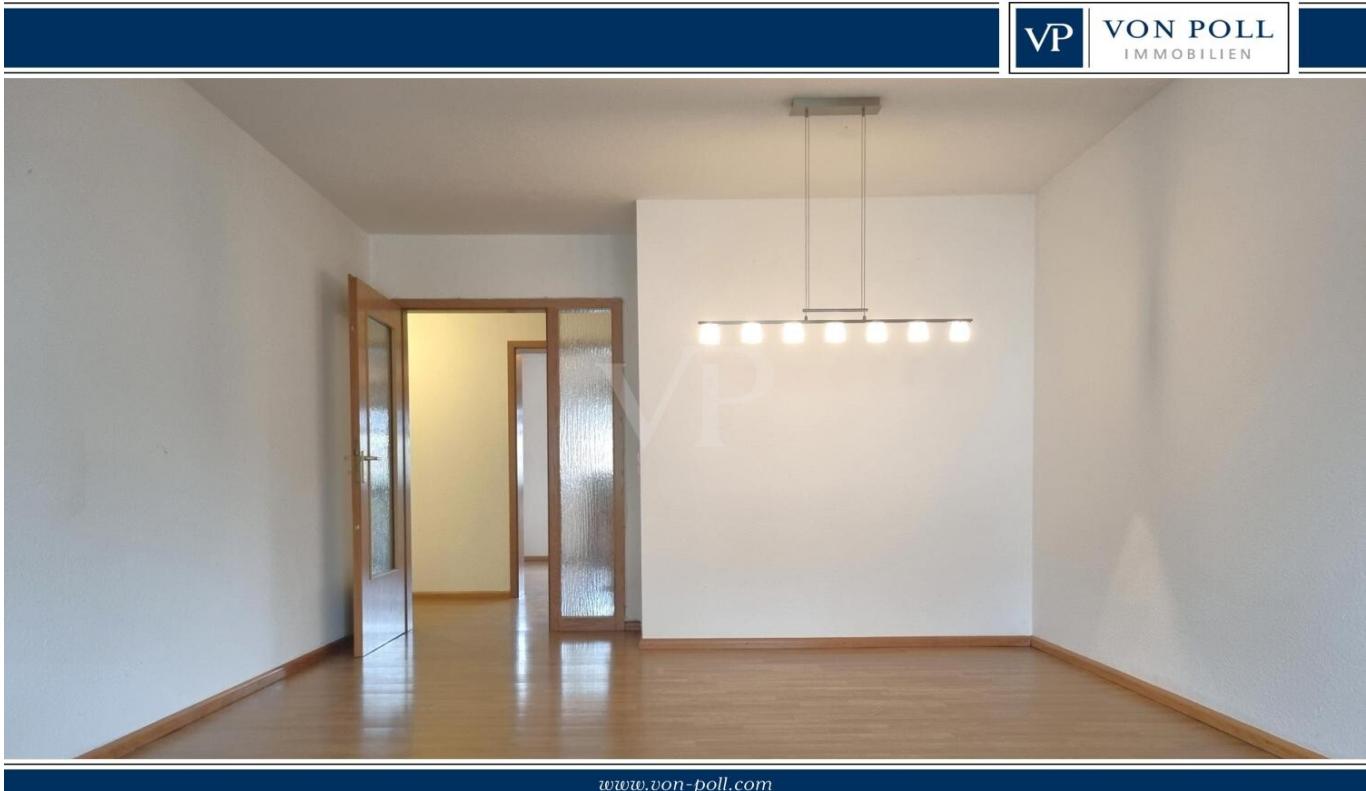


Pforzheim – Sonnenberg

Vivre sur la Rotplatte dans une impasse - pour propriétaires occupants et investisseurs

CODE DU BIEN: 25048031



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 169.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 62,5 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25048031	Prix d'achat	169.000 EUR
Surface habitable	ca. 62,5 m ²	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1992	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage, 19000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	21.11.2027	Consommation finale d'énergie	115.31 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1992

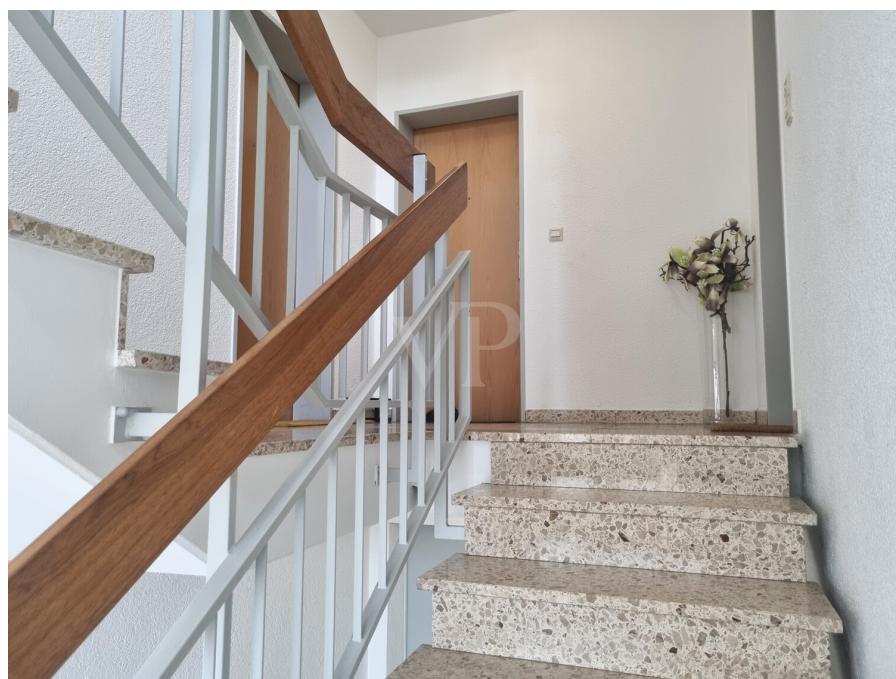
CODE DU BIEN: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

La propriété



**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

CODE DU BIEN: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Une première impression

Appartement 2 pièces bien entretenu avec deux balcons dans une impasse calme – disponible immédiatement Ce charmant appartement d'environ 62,5 m² offre un agencement contemporain, des équipements modernes et un emplacement alliant tranquillité et proximité des commodités. Construit en 1992, cet immeuble de seulement 8 appartements est en bon état. Situé au premier étage, l'appartement bénéficie d'une disposition bien pensée. Le séjour spacieux et accueillant donne accès à l'un des deux balcons, vous offrant ainsi deux espaces extérieurs agréables pour profiter du soleil matinal ou d'une douce soirée. La salle de bain lumineuse est équipée d'une douche et d'une baignoire, ainsi que d'un branchement pour lave-linge. La cuisine séparée, avec son balcon, offre un bel espace et peut être aménagée selon vos envies. L'appartement est en excellent état et disponible immédiatement. À noter également : un garage avec porte électrique et une cave spacieuse – des atouts appréciables qui simplifient le quotidien. Une buanderie commune et un local à vélos sont à la disposition des résidents. Cet espace de rangement généreux offre une grande fonctionnalité et une flexibilité appréciable au quotidien. L'appartement se situe dans une impasse tranquille, à l'abri de la circulation. Vous profiterez ainsi d'un cadre de vie paisible tout en bénéficiant de la proximité des commodités essentielles. Son emplacement central permet un accès facile aux transports en commun et aux commerces de proximité. Des cabinets médicaux, des écoles et des installations de loisirs se trouvent également à proximité. Cet appartement est idéal pour les personnes seules et les couples recherchant un logement bien entretenu, au design soigné, dans un quartier agréable, et qui privilégient le confort, la fonctionnalité et un fort esprit de communauté. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même les atouts de ce bien. Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information.

CODE DU BIEN: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Détails des commodités

- neue Gaszentralheizung (2025)
- großzügige Raumauflteilung 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

CODE DU BIEN: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Tout sur l'emplacement

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. 3,3?km 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.

CODE DU BIEN: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Plus d'informations

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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Caroline Ammon

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

E-Mail: pforzheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com