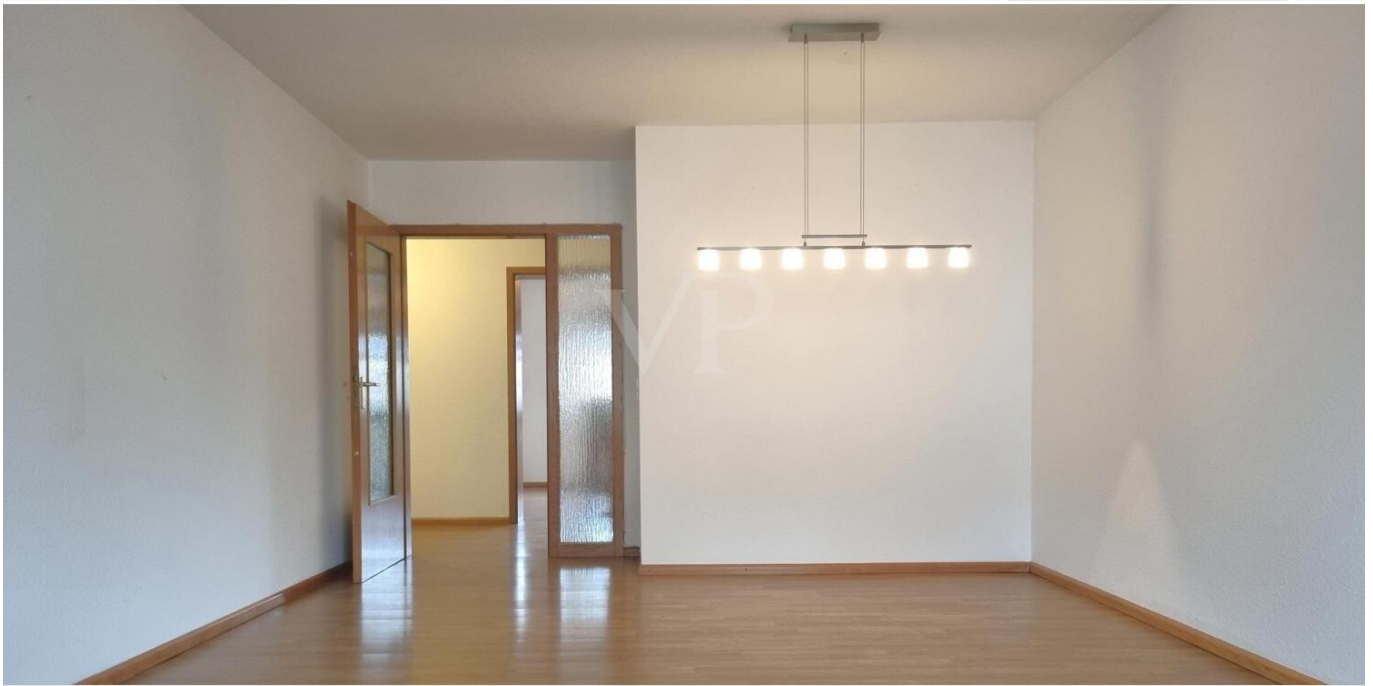


Pforzheim – Sonnenhof

# Wohnen auf der Rotplatte in Sackgassenlage - für Selbstnutzer und Kapitalanleger

???????? ??: 25048031



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

??? ??: 169.000 EUR • ??: ca. 62,5 m<sup>2</sup> • ??: 2

???????? ??????????: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenhof

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenhof

?? ??? ??????

|                      |                         |                     |                       |
|----------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????   | 25048031                | ????? ???????       | 169.000 EUR           |
| ????????????         | ca. 62,5 m <sup>2</sup> | ????????????        | ???????               |
| ???????              | 1                       | ????????????        | Käuferprovision       |
| ?????????            | 2                       |                     | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????? ???     | 1                       |                     | MwSt.) des            |
| ??????????           |                         |                     | beurkundeten          |
| ??????????           | 1                       |                     | Kaufpreises           |
| ??????????           | 1992                    | ????? ????????????? | 2025                  |
| ????? ?????????????  | 1 x ??????, 19000       | ?????????           | ???????               |
| ?????? ????????????? | EUR (???????)           | ????????????        |                       |
|                      |                         | ????????            | ????????????????      |
|                      |                         |                     | ?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenhof

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 115.31 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 21.11.2027            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1992           |

???????? ??: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenhof

?? ???????



???????? ??????????: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenhof

?? ?????????



VP

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](mailto:pforzheim@von-poll.com)

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

???????? ?????????: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenhof

?? ?????????



???????? ??????????: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenhof

?? ????????



???????? ??????????: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenhof

?? ?????????



???????? ??: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenhof

?? ???????



???????? ?????: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenhof

?? ???????



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

??????? ?????????: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenhof

## ??? ?????? ??????????

**\*\*Gepflegte 2-Zimmer-Etagenwohnung mit zwei Balkonen in ruhiger Sackgassenlage – sofort bezugsfertig\*\***

Diese ansprechend geschnittene Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 62,5 m<sup>2</sup> bietet Ihnen eine zeitgemäße Raumaufteilung, moderne Ausstattung sowie eine Lage, die Ruhe und zentrale Erreichbarkeit vereint. Das im Jahr 1992 erbaute Mehrparteienhaus mit nur 8 Wohneinheiten, präsentiert sich in einem guten, wertbeständigem Zustand.

Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept. Der freundliche Wohnbereich ist großzügig gestaltet und bietet Zugang zu einem der beiden Balkone. Für gesellige Stunden im Freien stehen somit gleich zwei Außenbereiche zur Verfügung, die wahlweise Morgensonne oder einen entspannten Abend ermöglichen.

Das Tageslichtbad ist sowohl mit einer Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet – zudem gibt es einen Anschluss für Ihre Waschmaschine direkt im Bad. Die Küche mit Balkon ist separat gehalten, bietet ausreichend Platz und lässt sich nach eigenen Vorstellungen einrichten und gestalten.

Der Zustand der Wohnung ist durchweg gepflegt, sodass ein sofortiger Einzug ermöglicht wird. Besonders hervorzuheben ist auch zugehörige Garage mit elektrischem Tor sowie ein großzügiges Kellerabteil – komfortables Extras, die den Alltag deutlich erleichtern.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen bei Bedarf eine Waschküche sowie ein Fahrradkeller bereit. Damit sind Stauraum und Funktionalität ebenso gegeben wie Flexibilität im Alltag. Die Wohneinheit befindet sich in einer Sackgassenlage – durchgangsverkehr gibt es hier nicht. Dies garantiert eine ruhige Wohnatmosphäre, während Sie gleichzeitig die Vorteile kurzer Wege zu allen wichtigen Einrichtungen genießen.

Die zentrale Wohnlage ermöglicht eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch Arztpraxen, Schulen und Freizeitmöglichkeiten finden sich in der näheren Umgebung.

Diese Wohnung eignet sich hervorragend für Singles und Paare, die eine gepflegte, freundlich gestaltete Wohnung in angenehmer Lage suchen und Wert auf Komfort, Funktionalität sowie eine solide Hausgemeinschaft legen. Vereinbaren Sie gerne einen

Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.  
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ?????????: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenhof

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ?????????: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenhof

??? ??? ??? ???????????

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 Sonnenhof/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.

??????? ?????????: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenhof

?????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.31 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenhof

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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