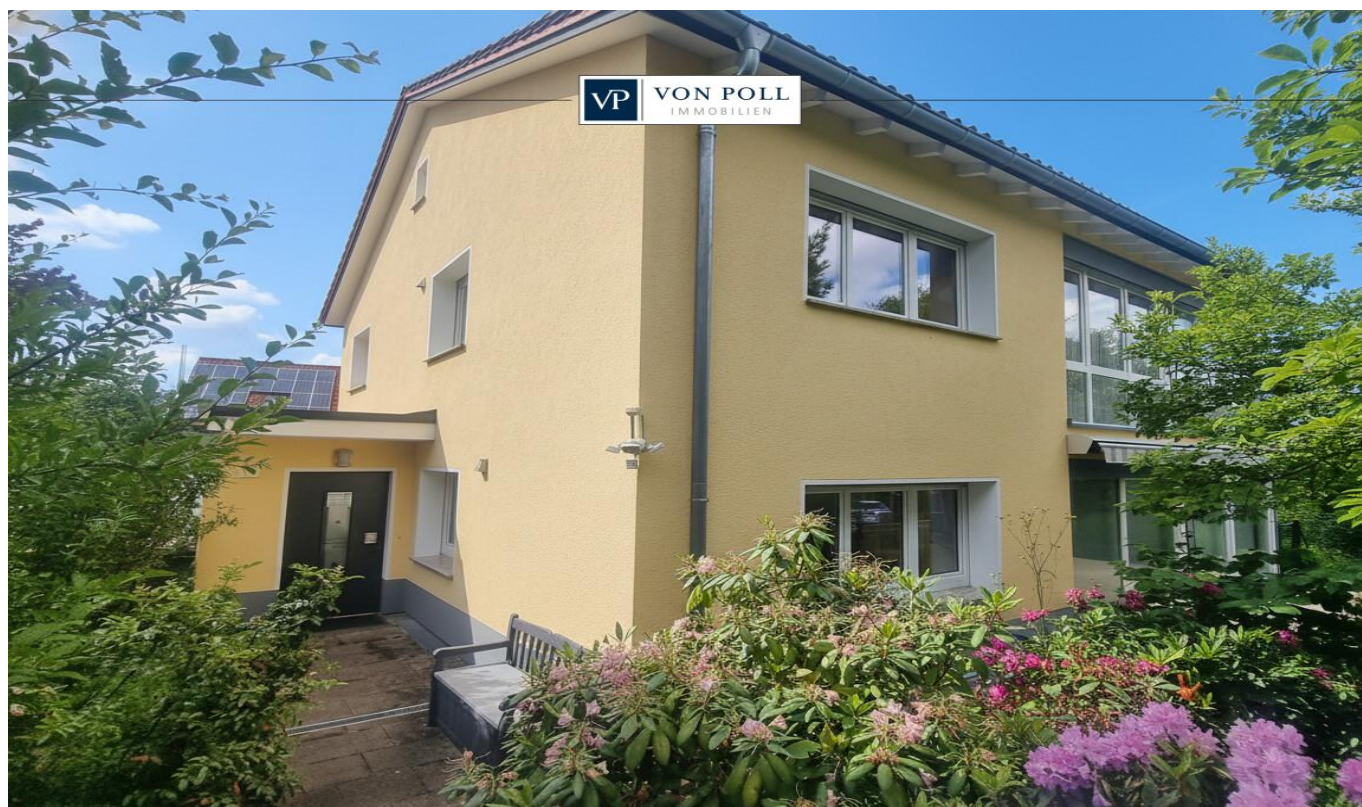


Pforzheim - Sonnenberg

Eigennutzung trifft Kapitalanlage – saniertes Zweifamilienhaus auf der Rotplatte

Αριθμός ακινήτου: 26-048-005-D



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 798.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 236 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 990 m²

Αριθμός ακινήτου: 26-048-005-D - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

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

Αριθμός ακινήτου: 26-048-005-D - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

?? ??? ??????

???????? ?????????	26-048-005-D	???? ??????	798.000 EUR
???????????	ca. 236 m²	???????????	Käuferprovision beträgt
????? ??????	????????????? ?????		3,57 % (inkl. MwSt.) des
?????????	9		beurkundeten
?????????? ???	4	???? ?????????????	Kaufpreises
???????????		???????? ?????????????	2024
???????????	3	???????? ?????????????	???????
????? ?????????????	1964	?????????????????????	ca. 164 m²
?????? ?????????????	2 x ??????????? ?????	??????	????????, ?????, ?????,
	????????????, 3 x ??????,		???????????????? ???????,
	1 x ?????		?????????

Αριθμός ακινήτου: 26-048-005-D - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

????????? ??????????	????????? ??????????
????? ???????????	??????
?????????????	30.05.2035
????????????????? ???????	
????? ???????????	??????

?????????????????	VERBRAUCH
???????????	
????????? ??????????????	58.90 kWh/m²a
???????????	
??????????? ??????????????	B
???????????	
????? ??????????????	2006
????????? ?? ??	
?????????????	
?????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26-048-005-D - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26-048-005-D - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

?? ???????



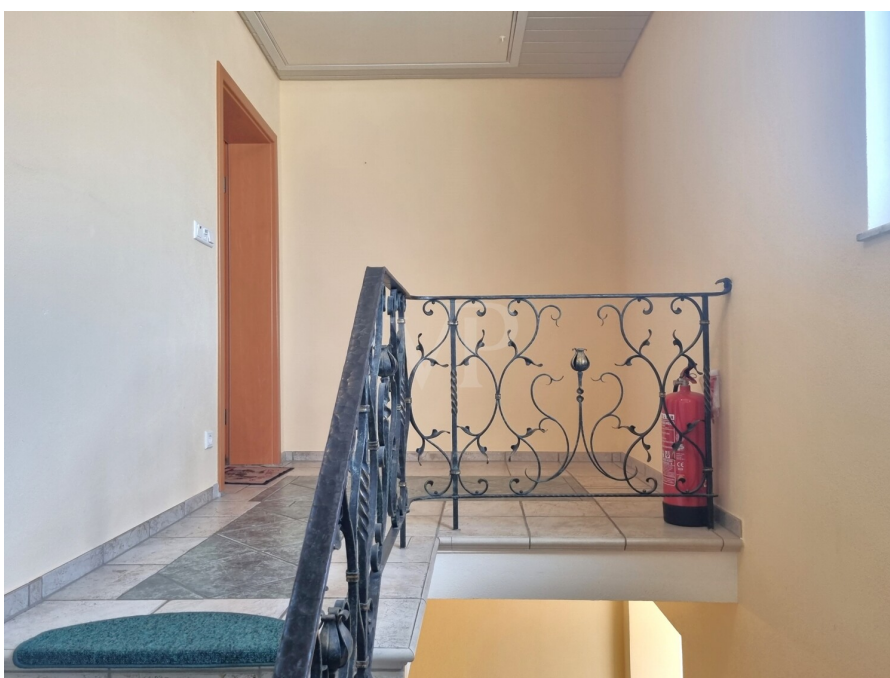
Αριθμός ακινήτου: 26-048-005-D - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26-048-005-D - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

?? ???????



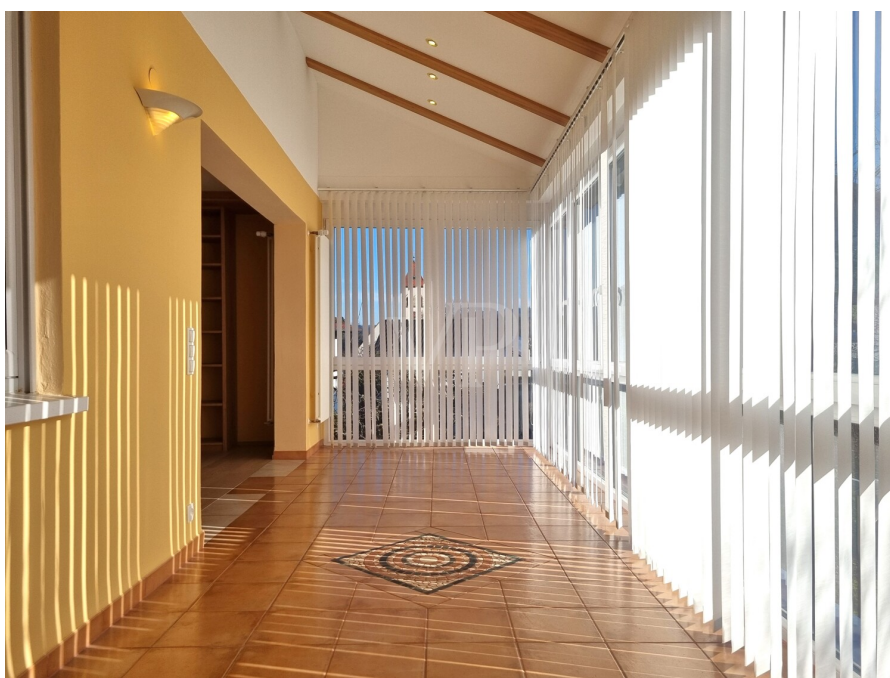
Αριθμός ακινήτου: 26-048-005-D - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26-048-005-D - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26-048-005-D - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

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

Αριθμός ακινήτου: 26-048-005-D - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

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

Dieses gepflegte und energieeffiziente Zweifamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 236 m² wurde ursprünglich im Jahr 1964 erbaut und zuletzt im Jahr 2024 umfassend modernisiert. Es befindet sich auf einem ca. 990 m² großen Grundstück und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, sanierten Zustand.

Dieses Zweifamilienhaus vereint komfortables Wohnen mit einer attraktiven Kapitalanlage. Der großzügige Erdgeschossbereich steht dem neuen Eigentümer zur Eigennutzung zur Verfügung, während die vermietete Obergeschosswohnung eine kontinuierliche Mieteinnahme generiert. Die begehrte Lage auf der Rotplatte bietet die ideale Basis für ruhiges Wohnen mit viel Platz und Privatsphäre.

Ein besonderer Vorteil: Die Wohnung im Obergeschoss wird aktuell vermietet und erzielt dann einschließlich des separat vermieteten Stellplatzes eine monatliche Kaltmiete von insgesamt 1.250 EUR. Dies entspricht einer jährlichen Kaltmiete von 15.000 EUR und bietet dem neuen Eigentümer attraktive, laufende Mieteinnahmen, während der gesamte Erdgeschossbereich unmittelbar zur Eigennutzung zur Verfügung steht.

Das Haus verfügt insgesamt über 9 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Beide Wohneinheiten sind jeweils mit einem lichtdurchfluteten Wintergarten ausgestattet, die zu entspannten Stunden zu jeder Jahreszeit einladen und zusätzlichen Wohnraum schaffen.

Der Garten ist ein besonderes Highlight für Naturliebhaber und Familien: Neben großzügigen Grünflächen überzeugt er durch einen vielfältigen Obstbaumbestand, angelegte Beete sowie ein Gartenhaus. Der Garten ist liebevoll angelegt und wird durch einen ansprechenden Gartenpavillon ergänzt, der zusätzlichen Raum für gesellige Zusammenkünfte bietet. Damit bietet er ideale Voraussetzungen für Selbstversorgung, Freizeitgestaltung und erholsame Stunden im Grünen.

Für Fahrzeuge stehen insgesamt drei Garagenstellplätze, mindestens zwei weitere Stellplätze sowie zusätzlicher Platz für ein Wohnmobil oder einen Anhänger zur Verfügung. Eine bereits installierte Wallbox unterstützt moderne E-Mobilität.

Ein weiteres Highlight ist die Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2009. Diese ermöglicht einen nachhaltigen und energieeffizienten Betrieb der Immobilie und garantiert zudem eine jährliche Ausschüttung an den Eigentümer in Höhe von ca. 3.000 EUR bis zum Jahr 2029.

Ein Kaminofen im Erdgeschoss schafft ein angenehmes Wohnambiente. Zusätzlich ist bei Bedarf der Anschluss eines weiteren Kaminofens im Obergeschoss möglich.

Das Untergeschoss ergänzt das Raumangebot durch großzügige Kellerräume, einen separaten Heizbereich sowie ein zusätzliches Bad. Zwei große Hobbyräume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Freizeit, Fitness, Werkstatt oder Homeoffice. Besonders praktisch ist der direkte, wettergeschützte Zugang vom Untergeschoss zur Doppelgarage.

Die vorhandenen Einbauküchen auf beiden Etagen stellen einen weiteren Vorteil dar und machen die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Dieses Zweifamilienhaus eignet sich ideal für alle, die großzügig und ruhig wohnen möchten und gleichzeitig von einer attraktiven Mieteinnahme profitieren möchten. Ebenso bietet die Immobilie die Möglichkeit, beide Wohneinheiten zu vermieten und damit das volle Ertragspotenzial auszuschöpfen. Die Kombination aus moderner Ausstattung, besonderem Raumangebot, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und dem liebevoll gestalteten Garten macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem aktuellen Markt.

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

Αριθμός ακινήτου: 26-048-005-D - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

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

- Energieeffizientes und modernisiertes Zweifamilienhaus
- EG-Wohnung sofort bezugsfertig oder startklar zur Vermietung
- Wintergarten, Terrasse, Balkon und großer Garten mit diversen Baumbestand
- ansprechender Gartenpavillon
- 3 Garagen, mind. 2 Stellplätze und Platz für Wohnmobil/-anhänger
- Wallbox
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung im Wintergarten (EG)
- Kaminofen im EG
- Großer gedämmter Dachboden in Stehhöhe
- Keller, Waschküche, Bad und weitere Hobbyzimmer im UG
- Wohnen auf der begehrten Rotplatte
- Ideal für Wohnen und Vermieten
- Photovoltaikanlage: jährliche Ausschüttung an den Eigentümer von ca. 3.000 EUR bis 2029
- Kalkulierbare, jährliche Mieteinnahmen der OG-Wohnung in Höhe von ca. 15.000 EUR

Αριθμός ακινήτου: 26-048-005-D - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26-048-005-D - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26-048-005-D - 75180 Pforzheim - Sonnenberg

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

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

Caroline Ammon

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

E-Mail: pforzheim@von-poll.com

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

www.von-poll.com