

Pforzheim / Sonnenberg

# Wohnen auf der Rotplatte: Modernes Familienleben mit großem Garten

VP azonosító: 26048005



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

VÉTELÁR: 849.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 236 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 990 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 26048005 - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26048005 - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## Áttekintés

VP azonosító	26048005
Hasznos lakótér	ca. 236 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1964
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs, 1 x Egyéb

Vételár	849.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 164 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26048005 - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	58.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2006

VP azonosító: 26048005 - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26048005 - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26048005 - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26048005 - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26048005 - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## Az ingatlan



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.

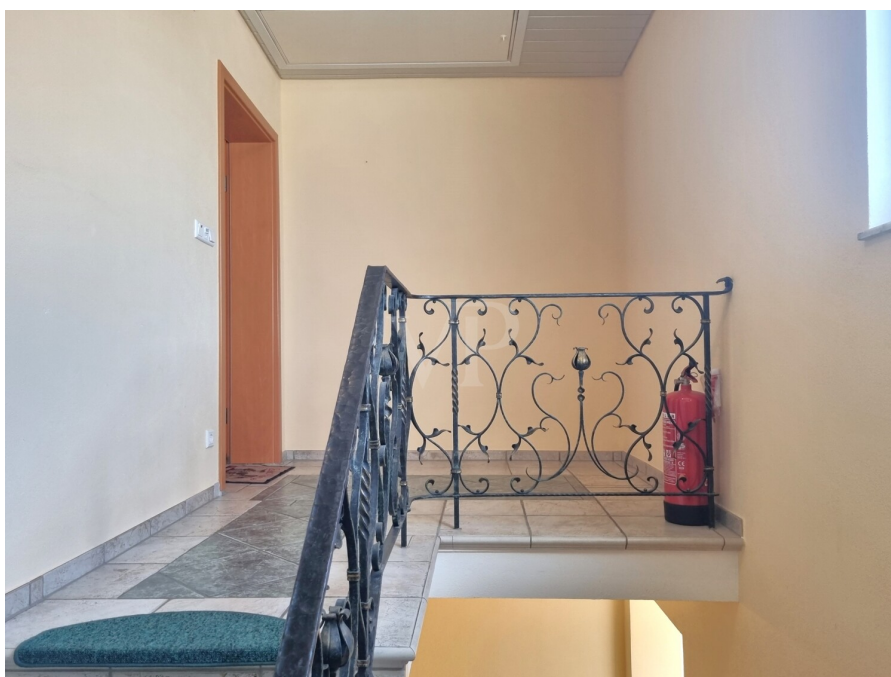
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf,  
Sie individuell zu beraten.

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)

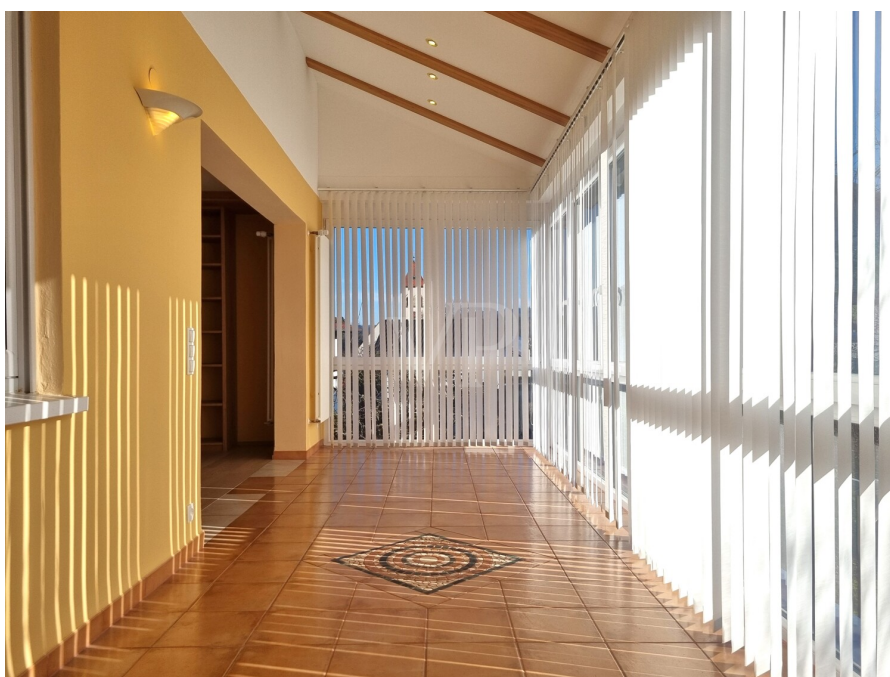
VP azonosító: 26048005 - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26048005 - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26048005 - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26048005 - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26048005 - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 26048005 - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## Az elso benyomás

Dieses gepflegte und energieeffiziente Zweifamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 236 m<sup>2</sup> wurde ursprünglich im Jahr 1964 erbaut und zuletzt im Jahr 2024 umfassend modernisiert. Es befindet sich auf einem ca. 990 m<sup>2</sup> großen Grundstück und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, sanierten Zustand. Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Familiendomizil, für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Vermieten oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die begehrte Lage auf der Rotplatte bietet die ideale Basis für ruhiges Wohnen mit viel Platz und Privatsphäre.

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 Garagen, 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 von 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.

Auch in puncto Stauraum und Nutzflächen überzeugt die Immobilie: Der große, gedämmte Dachboden verfügt über Stehhöhe und bietet – auch im nicht ausgebauten Bereich – umfangreichen Stauraum sowie weitere Nutzungsmöglichkeiten.

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 das Objekt sofort bezugsfertig.

Dieses Zweifamilienhaus eignet sich ideal für alle, die großzügig und ruhig wohnen möchten, ohne auf Flexibilität, Komfort und moderne Technik zu verzichten. Die Kombination aus zeitgemäßer Ausstattung, besonderem Raumangebot 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!

VP azonosító: 26048005 - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## Részletes felszereltség

- Energieeffizientes und modernisiertes Zweifamilienhaus
- sofort bezugsfertig
- 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
- Photovoltaikanlage: jährliche Ausschüttung an den Eigentümer von ca. 3.000 EUR bis 2029
- Großer gedämmter Dachboden in Stehhöhe
- Keller, Waschküche, Bad und weitere Hobbyzimmer im UG
- Wohnen auf der begehrten Rotplatte
- Ideal für Familien, Mehrgenerationen, Wohnen und Vermieten & Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

VP azonosító: 26048005 - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 26048005 - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## További információ / adatok

**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.

VP azonosító: 26048005 - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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