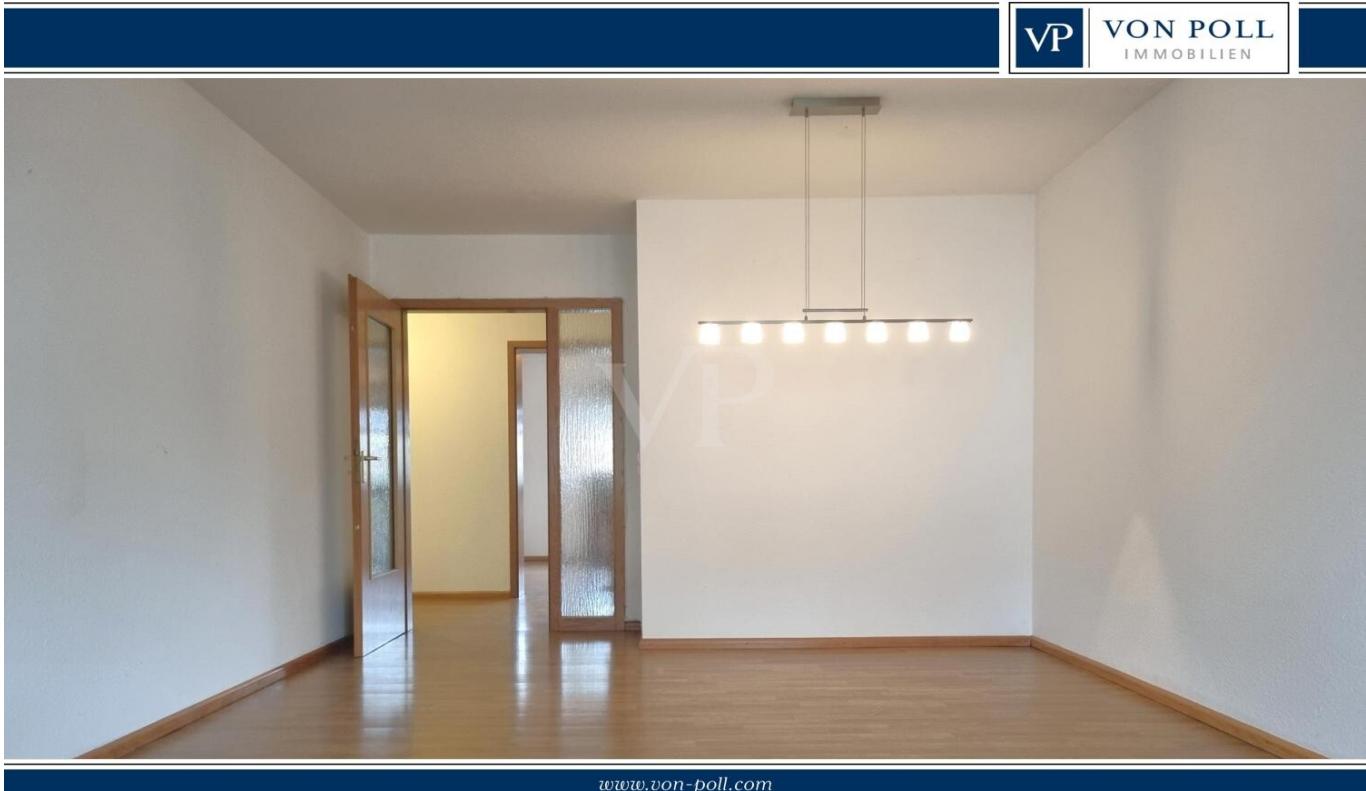


Pforzheim – Sonnenberg

Zsákutcában, a Rotplatte-n lakni - saját tulajdonú lakások tulajdonosainak és befektetőknek egyaránt

VP azonosító: 25048031



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 169.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 62,5 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

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

VP azonosító: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Áttekintés

VP azonosító	25048031	Vételár	169.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 62,5 m ²	Lakás	Emelet
Emelet	1	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2	Modernizálás / felújítás	2025
Hálószobák	1	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1992	Felszereltség	Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 19000 EUR (Eladó)		

VP azonosító: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	115.31 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	21.11.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992

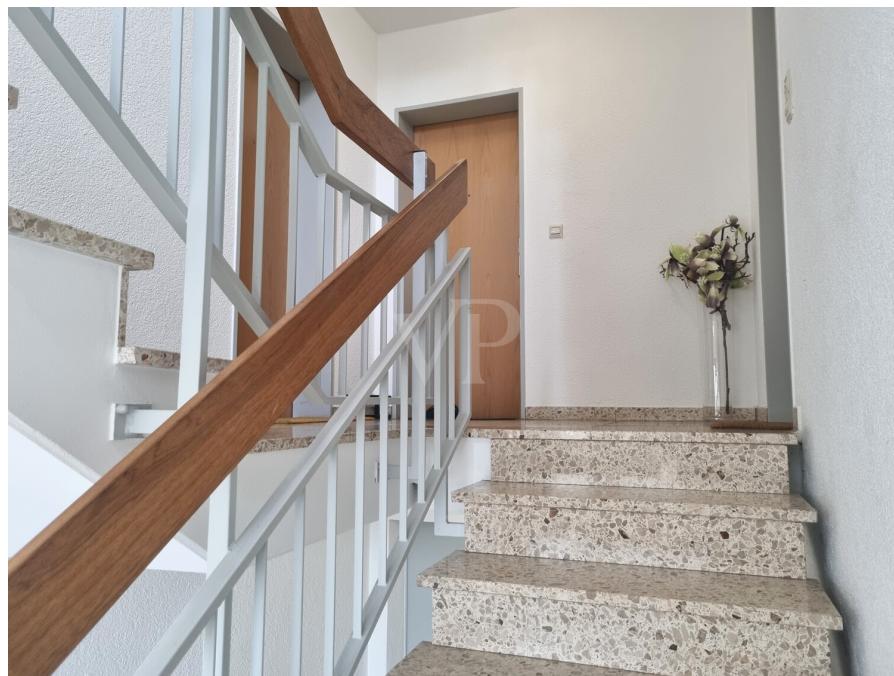
VP azonosító: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Az ingatlan



**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

VP azonosító: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Az ingatlan



VP azonosító: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL
IMMOBILIEN

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

VP azonosító: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Az elso benyomás

** Jól karbantartott, kétszobás, két erkélyes lakás egy csendes zsákutcában – azonnal beköltözhető** Ez a vonzóan megtervezett, körülbelül 62,5 m²-es lakótérrel rendelkező lakás modern elrendezést, modern felszereltséget és olyan elhelyezkedést kínál, amely ötvözi a nyugalmat a központi megközelíthetőséggel. Az 1992-ben épült, mindenben 8 lakásos többlakásos épület jó, karbantartott állapotban van. A lakás az elso emeleten található, és átgondolt alaprajzzal büszkélkedhet. A tágas, hívogató nappaliból közvetlenül a két erkély egyikére lehet kijutni. Ez két kültéri teret biztosít, akár a reggeli napsütést, akár a pihentető estét kedveli. A világos fürdoszobában zuhanyzó és kád is található, valamint mosógép-csatlakozás is rendelkezésre áll. A különálló, erkélyes konyha boséges teret kínál, és a saját igényei szerint bútorozható és alakítható. A lakás kiváló állapotban van, így azonnal beköltözhető. Különösen figyelemre méltó a hozzá tartozó, elektromos kapuval ellátott garázs és a tágas pincetároló – kényelmes extrák, amelyek jelentesen leegyszerűsítik a minden napokat. Közös használatra mosókonyha és kerékpártároló áll rendelkezésre. Ez boséges tárolóhelyet és funkcionálitást, valamint rugalmasságot biztosít a minden nap életben. A lakás egy csendes zsákutcában található – nincs átmenő forgalom. Ez garantálja a nyugodt lakókörnyezetet, miközben egyúttal a rövid távolság előnyeit is kínálja minden alapvető szolgáltatáshoz. A központi elhelyezkedés kiváló tömegközlekedéssel és a minden nap szükségletek kielégítésére szolgáló üzletekkel való hozzáférést biztosít. Orvosi rendelők, iskolák és szabadidős létesítmények is a közelben találhatók. Ez a lakás ideális egyedülállók és párok számára, akik egy jól karbantartott, vonzóan kialakított lakást keresnek kellemes helyen, és értékelik a kényelmet, a funkcionálitást és az eros közösségi szellemet. Javasoljuk, hogy egyeztessen idopontot a megtekintéshez, hogy elso kézből tapasztalhassa meg az ingatlan előnyeit. Várjuk megkeresését!

VP azonosító: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25048031 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com