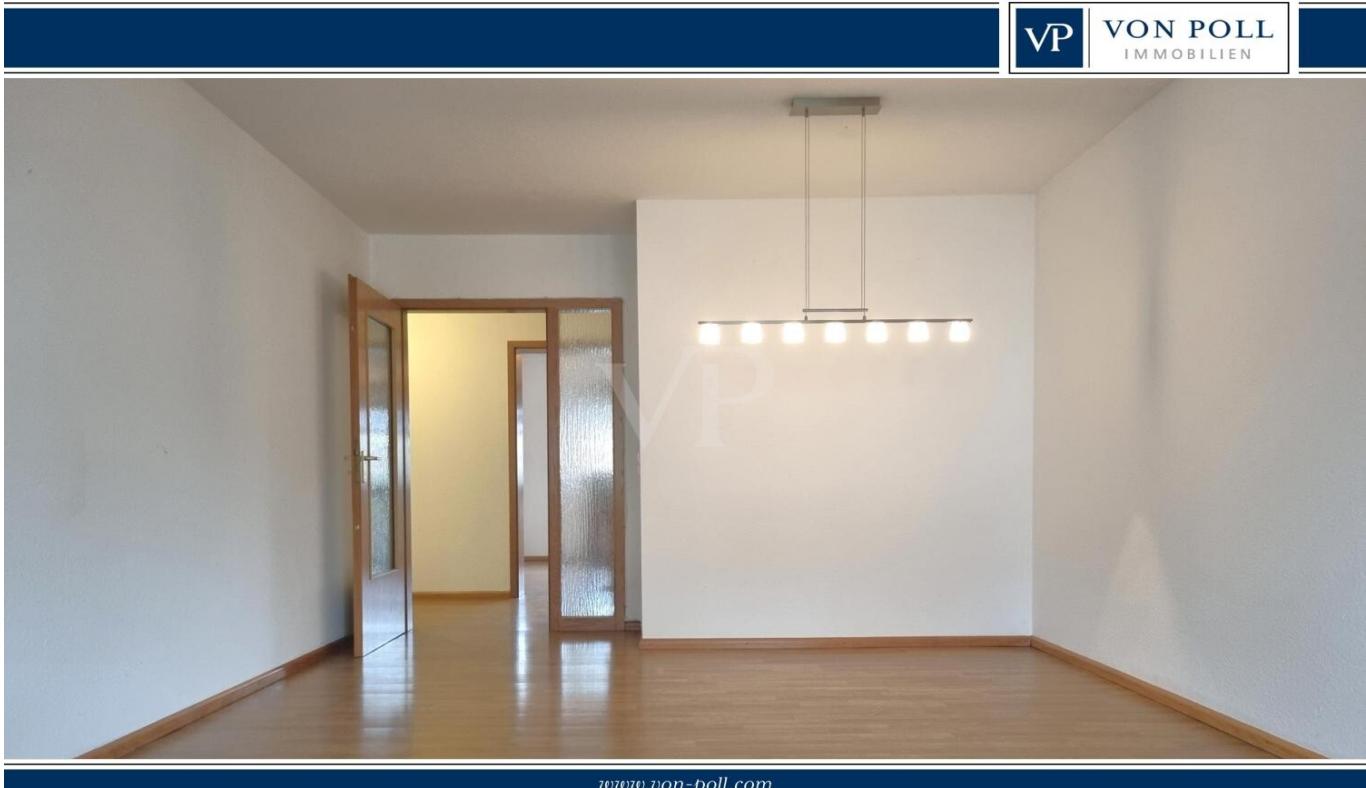


Pforzheim – Sonnenberg

## Vivere sulla Rotplatte in una strada senza uscita - per proprietari-occupanti e investitori

**Codice oggetto: 25048031**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 169.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 62,5 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25048031	Prezzo d'acquisto	169.000 EUR
Superficie netta	ca. 62,5 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1992	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage, 19000 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	115.31 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	21.11.2027	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

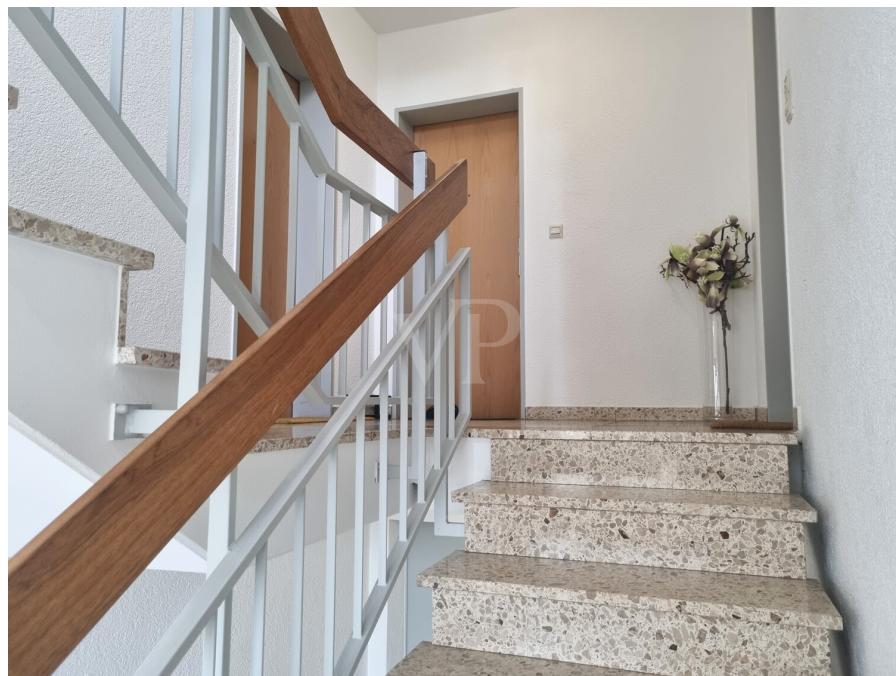
Codice oggetto: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

## La proprietà

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

Codice oggetto: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

## Una prima impressione

\*\*Bilocale ben tenuto con due balconi in una tranquilla strada senza uscita - pronto per essere abitato da subito\*\* Questo appartamento dal design accattivante, con circa 62,5 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offre una disposizione contemporanea, comfort moderni e una posizione che unisce tranquillità e accessibilità centrale. Costruito nel 1992, questo edificio plurifamiliare con sole 8 unità è in buone condizioni e ben tenuto. L'appartamento si trova al primo piano e vanta una planimetria ben studiata. L'accogliente zona giorno è spaziosa e offre accesso a uno dei due balconi. Questo vi offre due spazi esterni da godere, sia che preferiate il sole del mattino o una rilassante serata. Il luminoso bagno è dotato sia di doccia che di vasca, ed è presente anche l'attacco per la lavatrice. La cucina separata con balcone offre ampio spazio e può essere arredata e progettata secondo le vostre preferenze. L'appartamento è in ottime condizioni generali, consentendone l'occupazione immediata. Particolarmente degno di nota è il garage incluso con porta elettrica e un ampio ripostiglio in cantina: comodi extra che semplificano notevolmente la vita quotidiana. Una lavanderia e un deposito biciclette in comune sono disponibili per l'uso condominiale. Ciò offre ampio spazio e funzionalità, nonché flessibilità nella vita quotidiana. L'appartamento si trova in una tranquilla strada senza uscita, senza traffico di passaggio. Questo garantisce un ambiente di vita tranquillo e, allo stesso tempo, offre il vantaggio di brevi distanze da tutti i servizi essenziali. La posizione centrale offre un ottimo accesso ai mezzi pubblici e ai negozi per le necessità quotidiane. Nelle vicinanze si trovano anche studi medici, scuole e strutture ricreative. Questo appartamento è ideale per single e coppie che cercano un appartamento ben tenuto e dal design accattivante in una posizione piacevole, che apprezzano il comfort, la funzionalità e un forte senso di comunità. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita per sperimentare in prima persona i vantaggi di questa proprietà. Non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg**

## Ulteriori informazioni

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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25048031 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Caroline Ammon

---

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim

Tel.: +49 7231 - 28 120 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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