Pforzheim – Sonnenberg

Helle Erdgeschosswohnung mit Wintergarten, Einbauküche und großem Garten

Objektnummer: 26048046



MIETPREIS: 1.380 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127.78 m² • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 990 m²

Objektnummer: 26048046 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26048046 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26048046
Wohnfläche	ca. 127.78 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Garage, 70 EUR (Miete)

Mietpreis	1.380 EUR
Nebenkosten	450 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

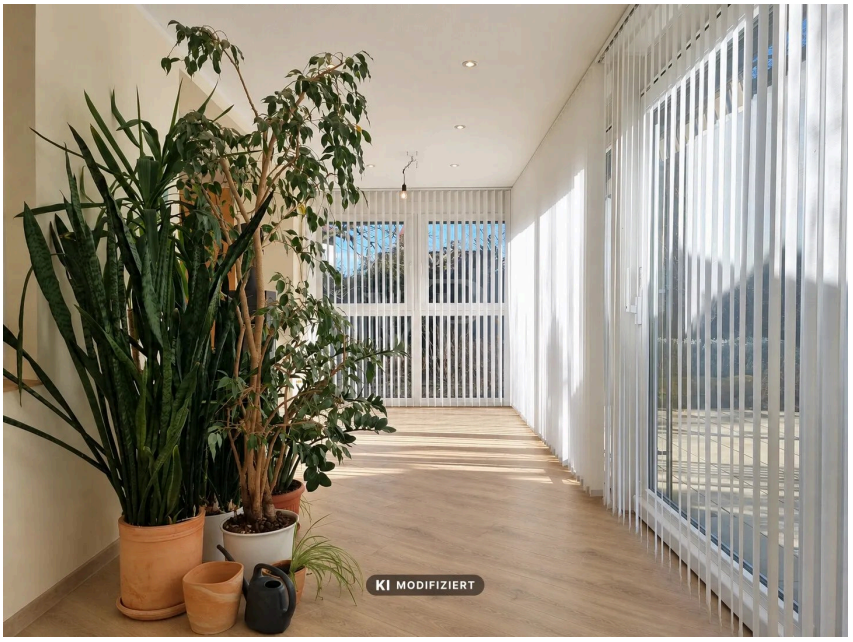
Objektnummer: 26048046 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	58.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.05.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26048046 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26048046 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26048046 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

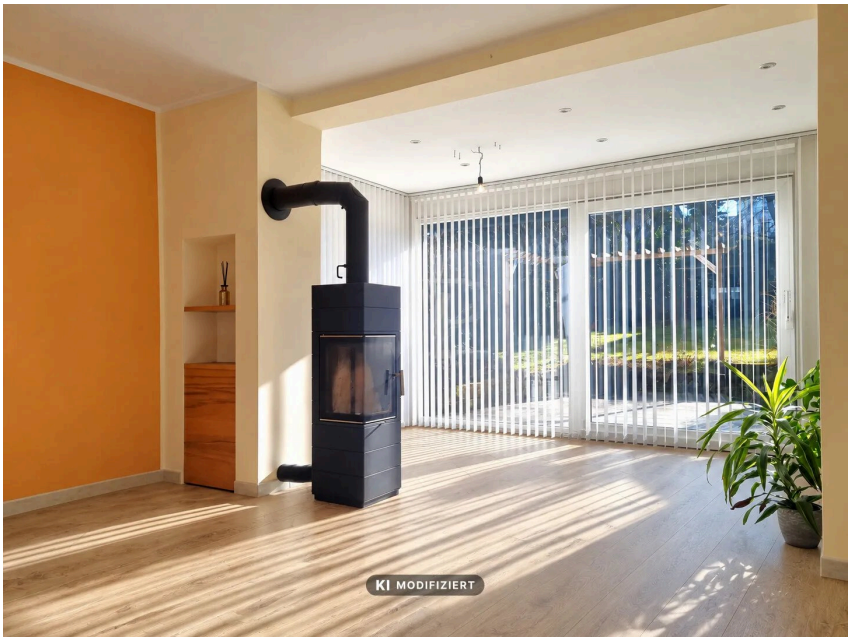
Die Immobilie

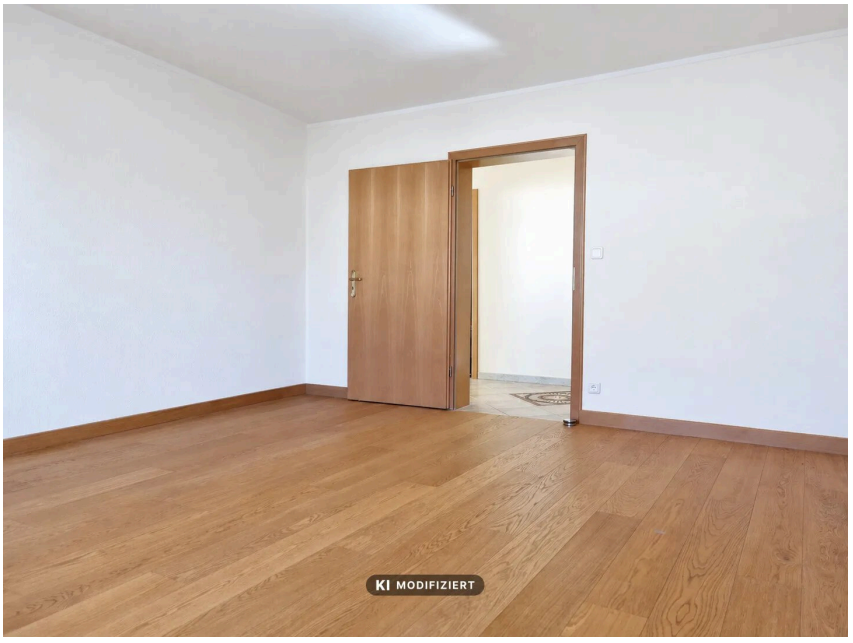




Objektnummer: 26048046 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26048046 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26048046 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 26048046 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und modernisierte Erdgeschosswohnung in einem Zweifamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 128 m².

Anmerkung: Die Wohnung wird derzeit noch renoviert und für die Neuvermietung fertiggestellt. Im Wohnbereich sowie im Wintergarten wird ein hochwertiger Vinylboden in moderner Holzoptik verlegt, der den Räumen eine warme und wohnliche Atmosphäre verleiht.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und begehrter Wohnlage auf der Rotplatte und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, die moderne Ausstattung sowie eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre. Da sich im Haus lediglich zwei Wohneinheiten befinden, bietet das Objekt ein besonders angenehmes und privates Wohnumfeld.

Für Naturfreunde und Hobbygärtner ist der schöne Garten mit einer großen Süd-Terrasse und einem lauschigen Pavillon ein besonderes Highlight. Die Außenfläche bietet viel Platz zum Entspannen und für gesellige Stunden im Freien. Darüber hinaus stehen Möglichkeiten zur Bewirtschaftung eigener Beete zur Verfügung.

Die 3,5-Zimmer-Wohnung verfügt über großzügig geschnittene und helle Wohnräume, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten.

Der lichtdurchflutete Wintergarten erweitert den Wohnbereich und lädt zu entspannten Stunden zu jeder Jahreszeit ein. Der direkte Bezug zum Garten schafft dabei eine besonders schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Das modernisierte Badezimmer ist mit einer barrierefreien Dusche ausgestattet und bietet einen zeitgemäßen Standard.

Das Schlafzimmer verfügt zusätzlich über einen eigenen Balkon und bietet damit einen privaten Rückzugsort mit zusätzlichem Freiraum.

Im Untergeschoss befindet sich eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche.

Nach vorheriger Absprache besteht zudem die Möglichkeit, zusätzliche Räumlichkeiten im Untergeschoss anzumieten, beispielsweise zur Nutzung als Büro oder Hobbyraum.

Für Ihr Fahrzeug kann optional ein Garagenstellplatz angemietet werden. Die monatliche Miete beträgt 70,00 €.

Diese attraktive Erdgeschosswohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die großzügiges Wohnen in ruhiger Lage mit moderner Ausstattung, einem großen Garten und zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den großzügigen Räumlichkeiten und dem besonderen Außenbereich dieser Wohnung.

Objektnummer: 26048046 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Ausstattung und Details

- ca. 128,00 m² Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- sofort bzw. kurzfristig verfügbar
- Barrierefreier Zugang zur Wohnung möglich
- Hitzeschutz des südseitigen Wintergartens durch außenliegende, elektrische Jalousien und Markisen
- Kleiner Balkon im Schlafbereich
- Einbauküche inklusive
- Gemeinschaftliche Waschküche im Keller
- Optionaler Garagenstellplatz für 70,00 € monatlich
- der Wohnung zugeordnete Wallbox mit separatem Strom-Zähler
- 450,00 € Nebenkostenabschlag inkl. Heiz- und Stromkosten, Wasser und Müll
- Möglichkeit im UG weiteres Zimmer anzumieten
- Modernisierter und gepflegter Zustand
- Ruhige und attraktive Wohnlage auf der Rotplatte

Objektnummer: 26048046 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26048046 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26048046 - 75180 Pforzheim – Sonnenberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Caroline Ammon

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim
Tel.: +49 7231 - 28 120 0
E-Mail: pforzheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com