

Pforzheim / Sonnenberg

# Freistehendes Einfamilienhaus für Gartenliebhaber

*CODICE OGGETTO: 22048011i*



*www.von-poll.com*

PREZZO D'ACQUISTO: 470.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 775 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 22048011i - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

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

CODICE OGGETTO: 22048011i - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22048011i	Prezzo d'acquisto	470.000 EUR
Superficie netta	ca. 136 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Anno di costruzione	1961	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 72 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 22048011i - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	290.35 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.03.2032	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		



CODICE OGGETTO: 22048011i - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22048011i - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22048011i - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22048011i - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22048011i - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22048011i - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

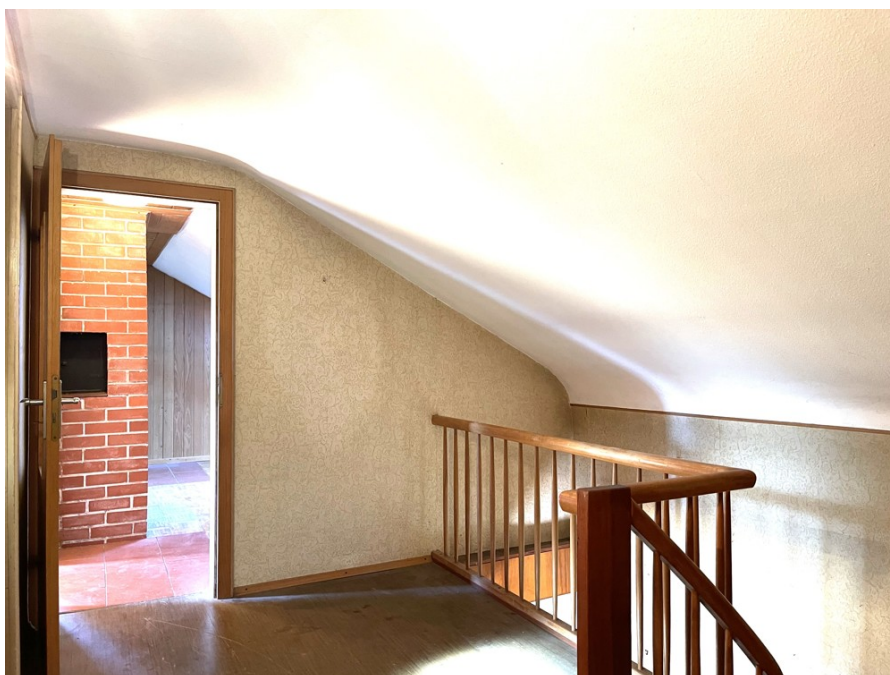
## La proprietà





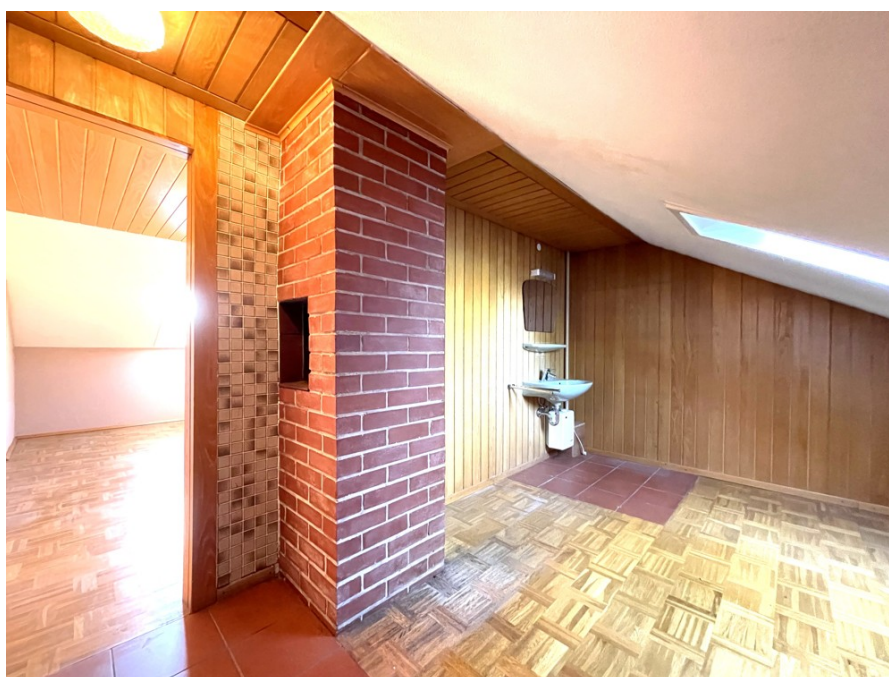
CODICE OGGETTO: 22048011i - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22048011i - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22048011i - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 22048011i - 75180 Pforzheim / Sonnenberg**

## Una prima impressione

Das 1961 massiv erbaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem 775 m<sup>2</sup> großen, ebenen Grundstück auf dem Sonnenberg. Es wurde seitdem vom Eigentümer bewohnt und gepflegt. Mittlerweile steht das Haus leer und sucht einen Käufer, der ebenfalls dem Charme dieses Hauses unterliegt, aber den teilweise notwendigen Modernisierungsbedarf gerne übernimmt. Durch die durchdachte Planung und Bauweise wird Sie nicht nur die gelungene Aufteilung des Hauses überzeugen, sondern auch der großzügige Garten mit Obstbäumen und einer schönen Bepflanzung. Über die geräumige Diele mit offenem Treppenhaus und Garderobe, gelangen Sie in die Küche und in das große und helle Wohnzimmer mit Zugang zur teilüberdachten Süd-Terrasse. Dort lassen sich wind- und wettergeschützt gemütliche Stunden verbringen. Der Garten lädt ein zur chilligen Auszeit oder aber auch zur Gartenarbeit. Das große Grundstück bietet zusätzlich Platz für zwei PKW-Stellplätze. Neben dem Wohnzimmer liegt - verbunden durch einen großzügigen Durchgang - der Essbereich. Außerdem stehen auf der Etage ein Tageslichtbad, ein separates WC und ein Schlafzimmer zur Verfügung. Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut. Es sind insgesamt vier Zimmer, eines davon als Durchgangszimmer, vorhanden. Zwei Zimmer davon sind ohne eigene Heizung. Ein WC rundet diese Etage ab. Zusätzlicher Komfort bietet sich im Untergeschoss. Dort befindet sich eine Kellerbar, ein Kellerraum mit Treppenausgang in den Garten, ein Wasch- und Trockenraum sowie der Heizraum. Das Haus wurde damals hochwertig gebaut und über die Jahre immer in Schuss gehalten. Die meisten Fenster wurden ausgetauscht und auch die Heizung. Trotzdem kann man erkennen, dass Vieles dem Baujahr entspricht. Das Haus lässt sich nach einer Modernisierung aber sicherlich wieder in ein Schmuckkästchen verwandeln. Überzeugen Sie sich vom Wohnwert dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Der Bezug kann kurzfristig erfolgen. Wir bitten um Verständnis, dass wir zum Schutz der Privatsphäre des Verkäufers Besichtigungstermine erst mit einem Bonitätsnachweis vereinbaren. Anfragen können nur mit vollständig ausgefülltem Kontaktfeld (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet werden.



**CODICE OGGETTO: 22048011i - 75180 Pforzheim / Sonnenberg**

## Tutto sulla posizione

Die Goldstadt-Pforzheim liegt gut angebunden an der A8 und zählt zu einem wichtigen Wirtschaftsstandort zwischen Stuttgart und Karlsruhe. Die Stadt mit über 125.000 Einwohnern liegt am Nordrand des Schwarzwaldes und wird auch die Pforte zum Schwarzwald genannt. Oberhalb der Kernstadt, in südlicher Richtung, befinden sich die bevorzugten Wohngebiete Rod, Sonnenberg und Sonnenhof. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken sind direkt vor Ort. In wenigen Minuten sind Sie mit dem Bus (Haltestelle ca. 25 m) oder Auto in der Innenstadt. Hier stehen Ihnen weitere Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung. Auch die Hochschule Pforzheim ist nur 5 km entfernt. Das Objekt befindet sich in schöner Höhenlage auf dem Sonnenberg.

**CODICE OGGETTO: 22048011i - 75180 Pforzheim / Sonnenberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 290.35 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.



CODICE OGGETTO: 22048011i - 75180 Pforzheim / Sonnenberg

## Partner di contatto

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

Julia Athenstädt

---

Dillsteiner Straße 21 Pforzheim  
E-Mail: [pforzheim@von-poll.com](mailto:pforzheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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