

RICHARD SCHWEBIUS  
IMMOBILIEN



**Erstbezug nach Sanierung: Modernes Wohnglück am Sonnenberg mit Weitblick & Home-Office.**

jimeJVkv

Objektnr.

1962

Baujahr

102 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

4

Zimmer

## Die Immobilie

Sie suchen das Besondere? In einer der exklusivsten Lagen Pforzheims erwartet Sie diese frisch totalsanierte 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss. Hier trifft Erstbezug-Flair auf modernen Wohnkomfort.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zu den zwei Balkonen – perfekt, um den Feierabend mit Blick über den Sonnenberg zu genießen. Ein echtes Plus: Ein separates, ruhiges Zimmer im Dachgeschoß bietet Ihnen den idealen Rückzugsort für Ihr Home-Office oder Hobby.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass die Tierhaltung nicht gestattet ist.

## Flächen

Wohnfläche	<b>102 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>4</b>
Schlafzimmer	<b>2</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Etagen	<b>1</b>
Balkone	<b>2</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1962</b>
Zustand	<b>vollsaniert</b>
Letzte Modernisierung	<b>Küche, Bad und WC in 2025</b>

## Ausstattung

- Beste Wohnlage
- Sehr ruhig, weil Anliegerstraße
- Einzelgarage inklusiv
- Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeiten in unter 5 bis 10 Minuten bequem zu Fuß erreichbar
- Erstbezug nach umfassender Renovierung

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuerung	<b>Gas</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>
✓ Fahrradraum	✓ Wasch-/Trockenraum

## Lage & Infrastruktur

Willkommen in Pforzheim, einer Stadt, die das Beste aus Tradition und Moderne vereint. Diese beeindruckende Etagenwohnung liegt in einem der begehrtesten Viertel, wo urbanes Leben und erholsame Ruhe in perfektem Einklang stehen. Die zentrale Lage bietet Familien eine hervorragende Infrastruktur: Schulen und Kindergärten sind ebenso schnell erreichbar wie zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Pforzheim, bekannt als die „Goldstadt“ Deutschlands, ist ideal für Familien, die Wert auf eine balancierte Lebensweise legen. Die Nähe zur Stadtmitte ermöglicht es, lokale Kultur- und Unterhaltungsangebote zu genießen, während die naturnahe Umgebung zu ausgedehnten Spaziergängen oder Fahrradtouren einlädt. Vor der Haustür befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die das tägliche Leben ungemein bereichern.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindungen sind auch größere Städte wie Stuttgart und Karlsruhe bequem erreichbar. Der nahe gelegene Schwarzwald bietet zudem ein perfektes Ziel für Wochenendausflüge ins Grüne, ideal zum Stressabbau und zur gemeinsamen Freizeitgestaltung.

Diese Lage kombiniert Familienfreundlichkeit und urbanen Komfort auf eine Weise, die den alltäglichen Lebensstil angenehm und harmonisch gestaltet. Hier bietet sich Ihnen die ideale Grundlage, um ein liebevolles Zuhause für Ihre Familie zu schaffen.

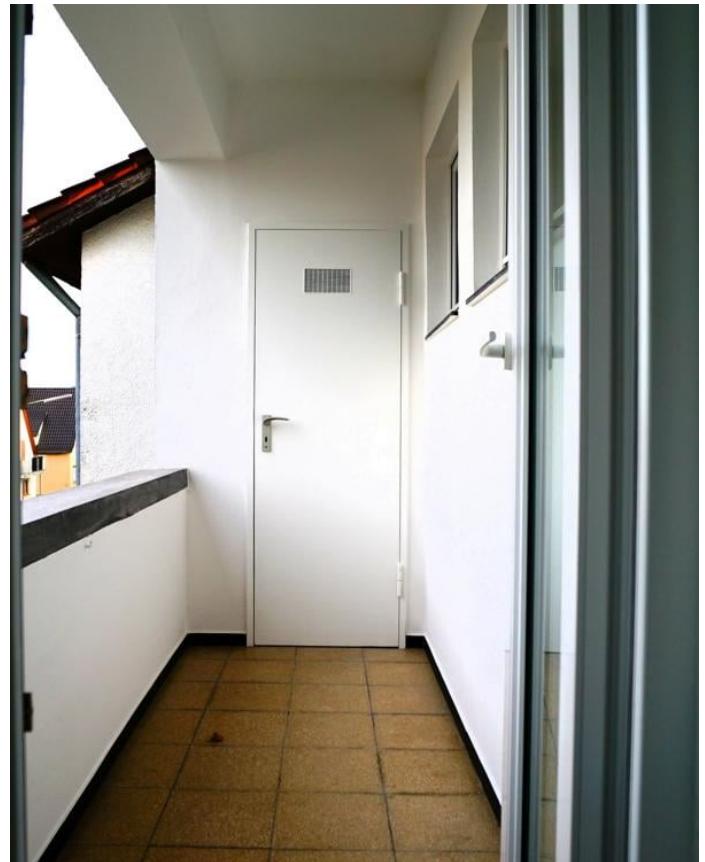
## Preise

Kaltniete	<b>1.380 €</b>
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	<b>280 €</b>
Kaution	<b>2.760 €</b>

## Energieausweis

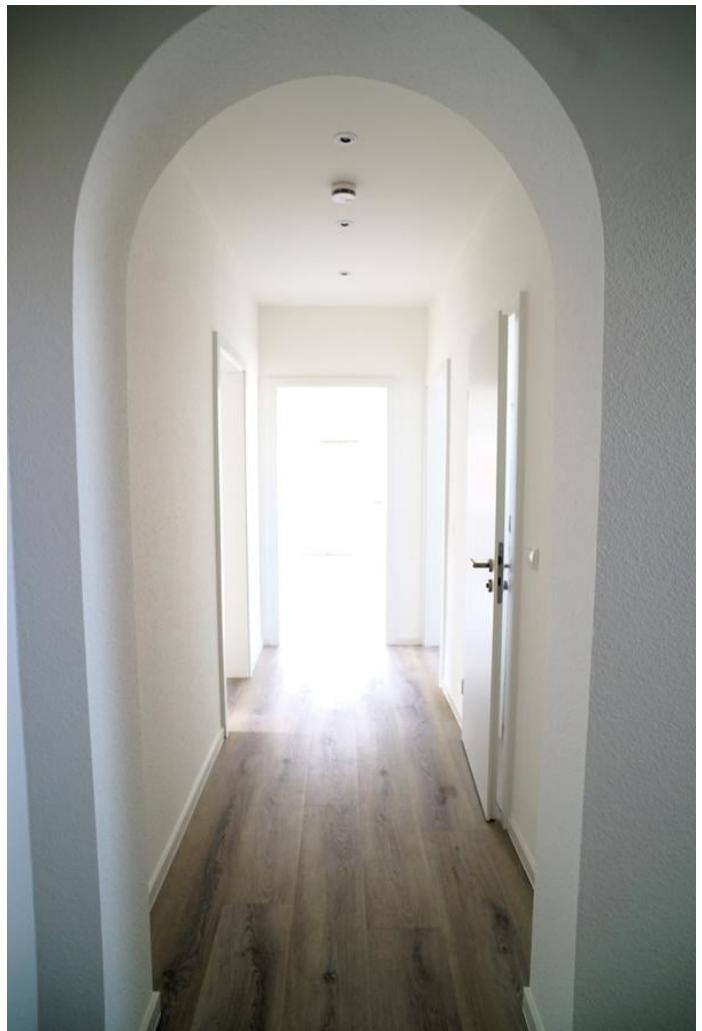
Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>10.07.2028</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>167 kWh/(m²*a)</b>
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	<b>ja</b>
Endenergiebedarf	<b>167 kWh/(m²*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieeffizienzklasse	<b>E</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1962</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen



Richard Schwebius

**Erstbezug nach Sanierung: Modernes Wohnglück am Sonnenberg mit Weitblick & Home-Office.**





Richard Schwebius

**Erstbezug nach Sanierung: Modernes Wohnglück am Sonnenberg mit Weitblick & Home-Office.**



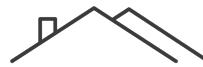
Richard Schwebius

**Erstbezug nach Sanierung: Modernes Wohnglück am Sonnenberg mit Weitblick & Home-Office.**

---

## Kontakt

Richard Schwebius



RICHARD SCHWEBIUS  
IMMOBILIEN

Richard Schwebius

Kelterstraße 14, 75217 Birkenfeld

E-Mail **info@schwebius-immobilien.de**

Telefon **01577 2070264**

E-Mail (Zentrale) **anfragen@immonetzwerk.de**