

Exposé

Einfamilienhaus in Pforzheim

Südweststadt: Großzügiges Einfamilienhaus mit idyllischem Garten, Dachterrasse und Doppelgarage.



Objekt-Nr. OM-397263

Einfamilienhaus

Verkauf: **799.000 €**

75172 Pforzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	818,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	253,63 m ²	Garagen	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1957 befindet sich in der Südweststadt von Pforzheim auf einem ca. 458 m² großen Grundstück, das durch eine zusätzliche Pachtfläche von ca. 360 m² erweitert wird. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, grünen Straßenzügen und einer ruhigen Wohnatmosphäre – ideal für alle, die zentral und dennoch ruhig wohnen möchten.

Die Wohnfläche von ca. 253,53 m² verteilt sich auf drei Ebenen. Zugang zum Haus erhalten Sie sowohl über den Haupteingang als auch direkt über die Doppelgarage. Von hier führt der Weg in die Küche, die mit einer hochwertigen Einbauküche (2012) samt Kochinsel ausgestattet ist. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch die großen Fensterflächen des Wintergartens lichtdurchflutet wird. Zusätzlichen Charme verleiht der offene Kamin. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die großzügige Südterrasse (52 m²), die teilweise durch einen massiven Pavillon überdacht ist und direkten Zugang zum Garten bietet.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Die offene Galerie zum Wohnzimmer sorgt auch hier für ein helles Ambiente. Ergänzt wird die Etage durch ein großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken. Vom Flur aus betritt man die großzügige Dachterrasse (48 m²), die teilweise von einem massiven Pavillon überdacht ist und einen malerischen Blick über die Dächer Pforzheims bietet. Dank der freien Ausrichtung in alle Himmelsrichtungen genießen Sie hier ganztägig Sonne – perfekt für Frühstück, Entspannung oder gesellige Abendstunden.

Das Untergeschoss bietet neben Heizungsraum, Hauswirtschaftsraum und Waschküche ein weiteres großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zur dritten Terrasse (15 m²), die über eine Natursteintreppe mit dem Garten verbunden ist. Durch die Hanglage fällt auch hier reichlich Tageslicht ein, sodass der Raum hell und freundlich wirkt. Ergänzt wird die Etage durch ein zusätzliches Duschbad.

Die Ausstattung des Hauses ist hochwertig und gepflegt: In den Wohnräumen liegt Eichenparkett, die Bäder, der Eingangsbereich sowie die Hauswirtschaftsräume sind mit pflegeleichten Fliesen versehen, die Schlafzimmer teilweise mit Teppichboden. Das Haus verfügt überwiegend über Holzfenster mit Zweifachverglasung. Zusätzliche Sicherheit bieten die Fenster im Erd- und Untergeschoss, die mit Sicherheitsglas ausgestattet sind. Die Beschattung im Wintergarten erfolgt über ein automatisches oder manuell steuerbares Außenbeschattungssystem, in den übrigen Räumen über elektrische Rollläden.

Beheizt wird das Haus durch eine Ölheizung (1993), die sämtliche Räume über Heizkörper erwärmt.

Die Außenterrassen sind mit anthrazitfarbenen Fliesen (2021) ausgestattet. Das Grundstück ist sehr gepflegt: Die Grünflächen sind angelegt, die Gartenzäune erneuert. Die Bewässerung erfolgt über ein smart gesteuertes System und der Rasen wird größtenteils von einem Mähroboter gemäht. Ein kleiner Teich, eine Außendusche, eine Holzhütte, ein Holzlager sowie der massive, überdachte Pavillonbereich auf der Terrasse runden das Angebot ab. Zudem sind rund ums Haus Wasser- und Stromanschlüsse vorhanden, die die Gartenpflege erleichtern.

Ausstattung

Grundstück: ca. 458 m² + Pachtfläche ca. 360 m²

Wohnfläche: ca. 253,5 m² auf drei Ebenen

Böden: Eichenparkett, Fliesen, Teppichboden

Fenster: Holzfenster mit Zweifachverglasung, Sicherheitsglas im EG & UG

Beschattung: Außenbeschattung Wintergarten, elektrische Rollläden in übrigen Räumen

Heizung: Ölheizung (1993) über Heizkörper

Terrassen: Gartenterrasse (EG) 52 m², Dachterrasse 48 m², Terrasse UG 15 m², teils überdacht mit Pavillon

Küche: hochwertige Einbauküche (2012) mit Kochinsel

Extras: offener Kamin, Wintergarten, gepflegt und hochwertig angelegte Grünflächen

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Alle Nebenkosten wie die Grunderwerbssteuer in Höhe von 5 % des Kaufpreises sowie die Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich im Stadtteil Südweststadt von Pforzheim, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage, die durch ihre hügelige Struktur und schöne Ausblicke besonderen Charme erhält. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum mit Fußgängerzone und Marktplatz schnell erreichbar – in nur etwa 5 Minuten mit dem Fahrrad oder 10–15 Minuten zu Fuß. So verbindet die Südweststadt eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Anbindung an die Innenstadt.

Für den täglichen Bedarf stehen im direkten Umfeld zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung: Edeka, Aldi, Lidl und Rewe sind in wenigen Autominuten oder sogar zu Fuß erreichbar. Hinzu kommen Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte. Cafés und Restaurants finden sich sowohl in der Südweststadt als auch in der nahegelegenen Innenstadt.

Familien profitieren von einer guten Infrastruktur: Mehrere Kindertagesstätten liegen in Laufnähe. In der näheren Umgebung befinden sich die Osterfeld-Grundschule, die Otterstein-Schule und die Weiherbergschule – alle bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Bus erreichbar. Weiterführende Schulen wie das Hebel-Gymnasium, das Hilda-Gymnasium, die Otterstein-Realschule sowie die Osterfeld-Realschule sind ebenfalls schnell und unkompliziert erreichbar.

Zur Erholung laden die direkte Natur, kleinere Grünanlagen und Spielplätze im Stadtteil ein. Sportliche Aktivitäten lassen sich auf den umliegenden Sportplätzen sowie in den ansässigen Sportvereinen ausüben. Der beliebte Enzauenpark ist mit dem Fahrrad in rund 20 Minuten erreichbar und lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Ein besonderes Highlight für Familien ist der Wildpark Pforzheim, der mit dem Auto in etwa 10 Minuten erreicht wird. Ebenfalls in kurzer Distanz liegt das Gasometer Pforzheim, das mit seinen wechselnden 360°-Panoramaausstellungen ein kultureller Anziehungspunkt weit über die Stadtgrenzen hinaus ist.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien verlaufen durch die Südweststadt und sorgen für eine direkte Verbindung in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Der Hauptbahnhof Pforzheim liegt nur etwa 1,5 Kilometer entfernt und ist zu Fuß oder Bus in wenigen Minuten erreichbar. Über die B10 und die A8 sind Karlsruhe, Stuttgart und die gesamte Region schnell zugänglich.

Die Südweststadt vereint ruhiges Wohnen, kurze Wege zu Einkauf, Schulen, Kitas und Kultur sowie eine ideale Verkehrsanbindung – ein attraktiver Standort für Familien und Berufstätige gleichermaßen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	236,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie



Treppenhaus & Eingangsbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie

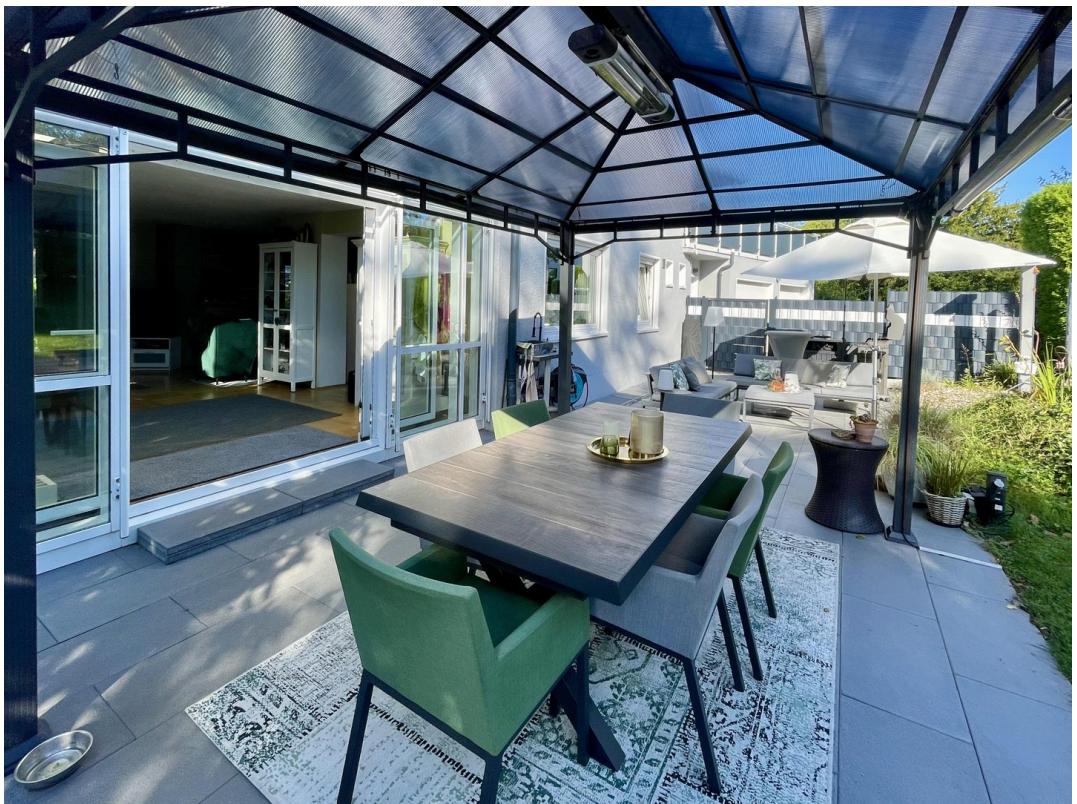


Esszimmer



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Gartenterrasse (52 m²)



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Badezimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Ankleide-/Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Galerie



Schlafzimmer UG

Exposé - Galerie



Terrasse Kellergeschoß



Rückansicht Garten und Haus

Exposé - Galerie



Badezimmer KG



Dachterrasse (48 m²)

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Blick von der Dachterrasse

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Grundrisse

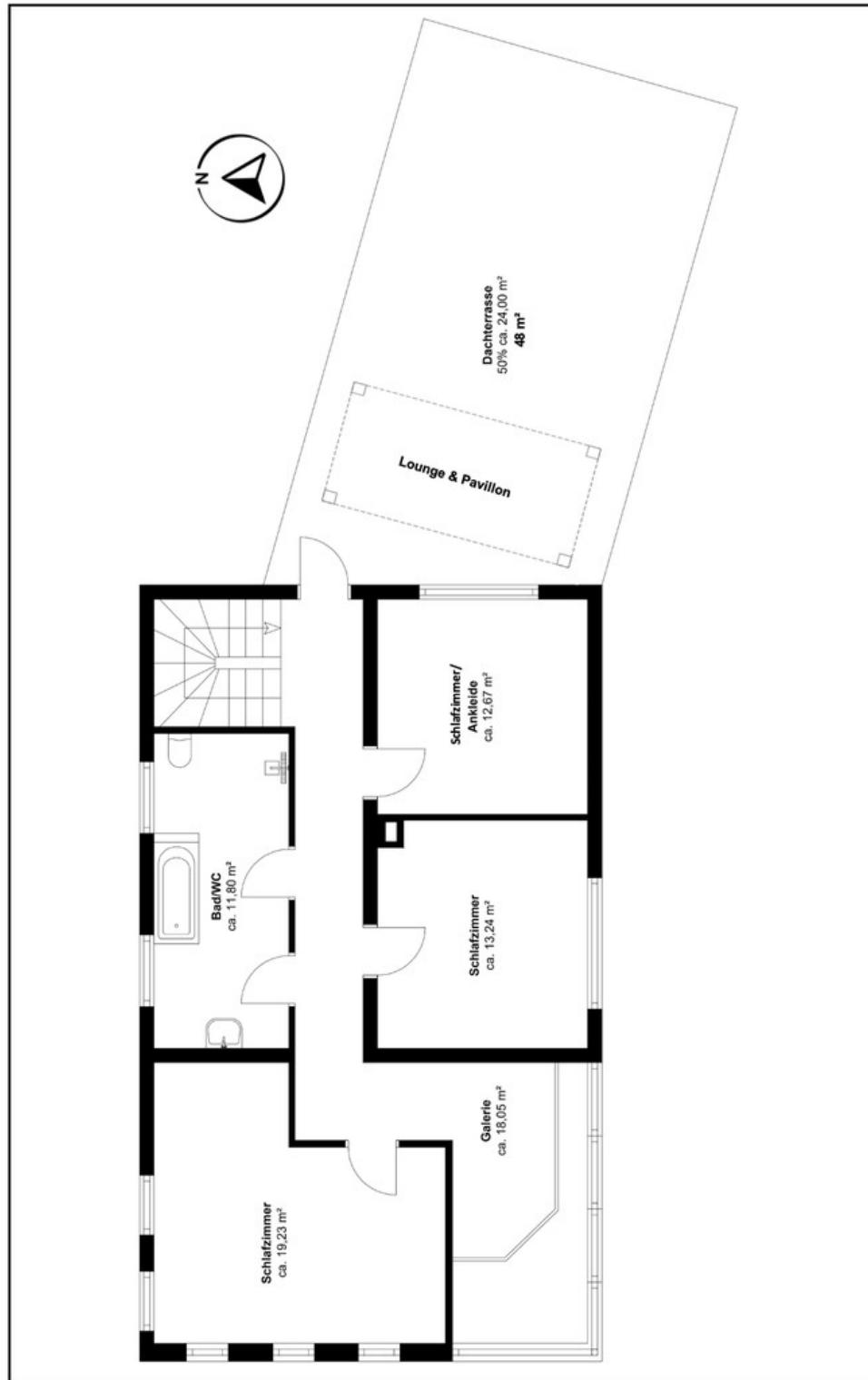
Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

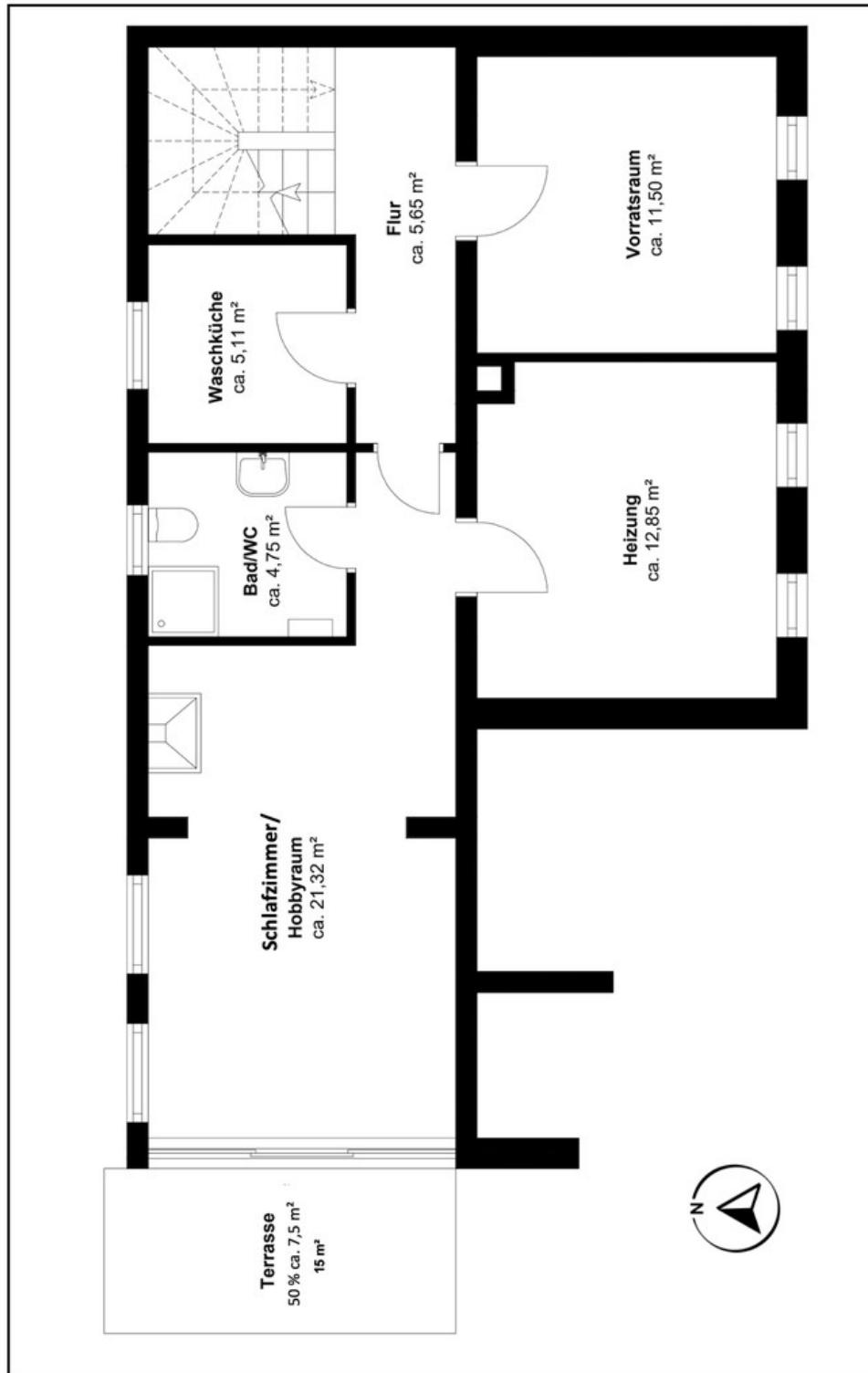
Grundriss Obergeschoss:



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse

Grundriss Kellergeschoss:



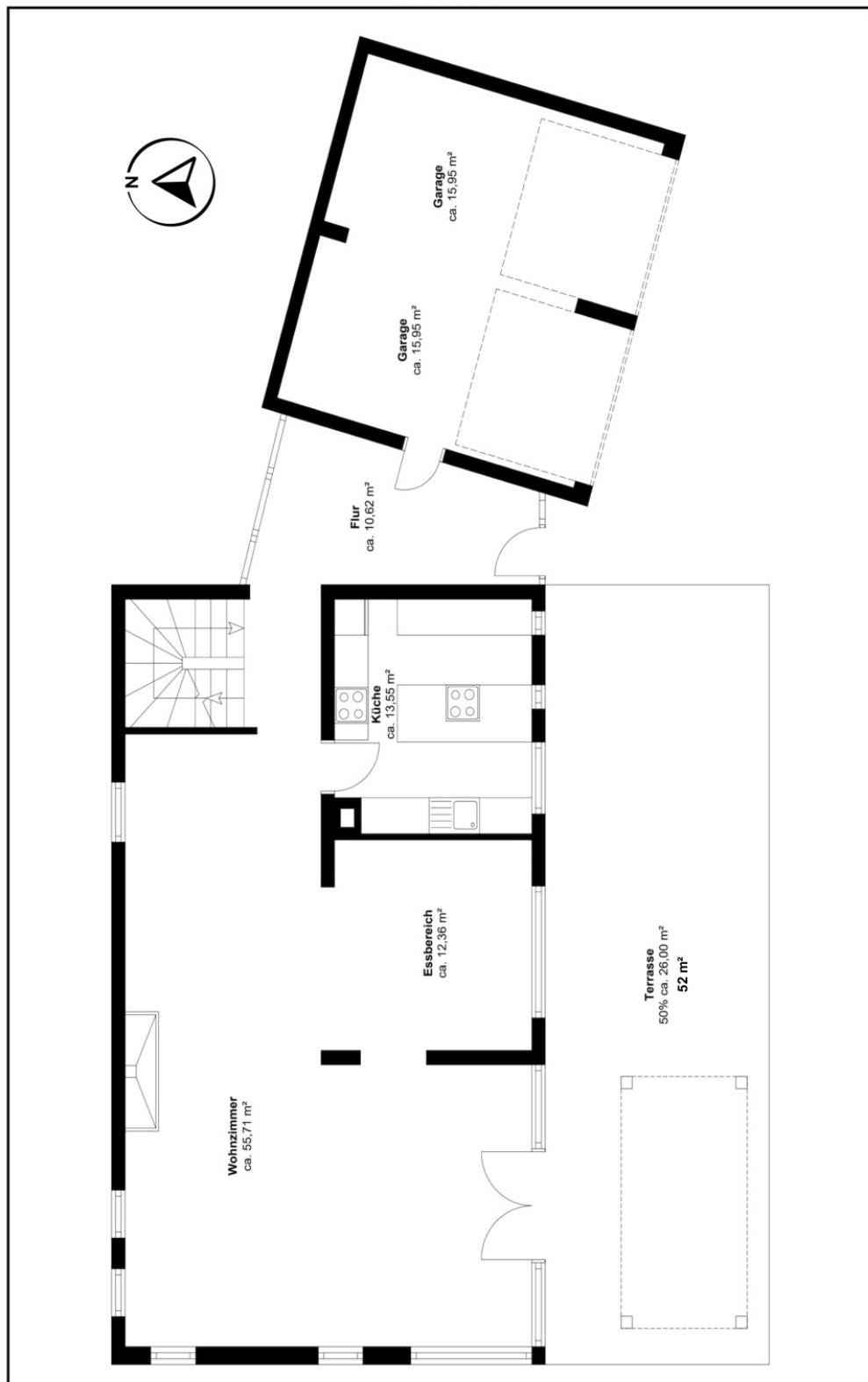
Grundriss KG

Exposé - Grundrisse

Weitblick in der Südweststadt: Großzügiges
Einfamilienhaus mit idyllischem Garten, Dachterrasse und Doppelgarage.

Porschestraße 1 in 75172 Pforzheim

Grundriss Erdgeschoss:



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Exposé - Grundrisse

Weitblick in der Südweststadt: Großzügiges
Einfamilienhaus mit idyllischem Garten, Dachterrasse und Doppelgarage.

Porschestraße 1 in 75172 Pforzheim

Grundriss Obergeschoss:



Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.

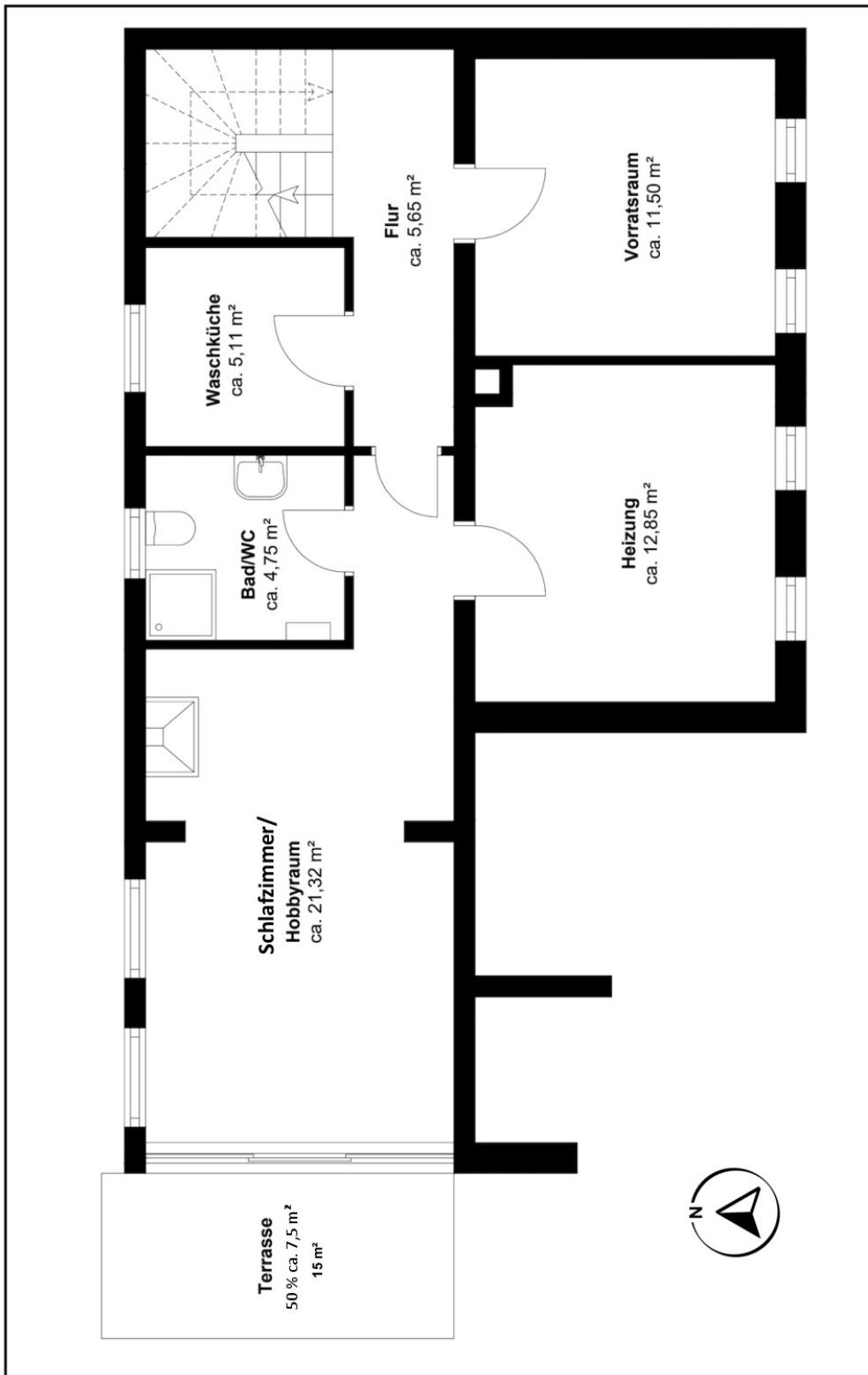
Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

Exposé - Grundrisse

Weitblick in der Südweststadt: Großzügiges
Einfamilienhaus mit idyllischem Garten, Dachterrasse und Doppelgarage.

Porschestraße 1 in 75172 Pforzheim

Grundriss Kellergeschoss:



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.