

Exposé

Loft, Studio, Atelier in Pforzheim

Loftwohnen mit Komfort wie im eigenen Haus



Objekt-Nr. OM-427607

Loft, Studio, Atelier

Verkauf: **585.000 €**

75181 Pforzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1985	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.

Diese außergewöhnliche Loftwohnung im Erdgeschoss ist gemacht für Menschen, die großzügig, komfortabel und naturnah wohnen möchten – ohne auf eine gute Anbindung und Alltagstauglichkeit zu verzichten.

Über die Hofeinfahrt erreichen Sie das zurückgesetzte, ruhig gelegene Loft. Nach dem Betreten über den eigenen Hauseingang, entfaltet sich auf ca. 200 m² Wohnfläche ein offenes, lichtdurchflutetes Wohnkonzept mit 3 m hohen Decken, großen Glasflächen und viel Raum für individuelles Leben. Wohnen, Essen, Kochen und Arbeiten gehen hier fließend ineinander über. Der Kaminofen sorgt für Atmosphäre, die hochwertige Ausstattung für ein spürbar angenehmes Wohngefühl.

Alles auf einer Ebene: Ein ruhiges Schlafzimmer mit Ankleide und Bad-en-Suite bildet den privaten Rückzugsbereich. Ein weiteres Zimmer mit eigenem Duschbad eignet sich ideal als Gäste-, Jugend- oder Arbeitszimmer. Ein separater Hauswirtschaftsraum ergänzt das durchdachte Raumkonzept.

Ein besonderes Highlight ist die teilüberdachte, geschützte Terrasse – fast ganzjährig nutzbar und ein natürlicher Erweiterungsraum des Wohnens im Freien.

Zwei Autos parken bequem in der Doppelgarage direkt gegenüber dem Hauseingang. Wallbox und PV-Anlage unterstreichen den modernen, komfortorientierten Anspruch dieses Zuhauses.

Ein Zuhause für Menschen, denen Lebensqualität wichtig ist und die Raum, Ruhe und Komfort bewusst genießen möchten.

Ausstattung

- Privatsphäre durch zurückgesetzte Lage und eigenen Eingang
- Barrierearmes, offenes und modernes Wohnen
- Loft-Feeling durch Raumhöhe von ca. 3 m
- Großer Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit Eichenparkett
- Kaminofen "Hotbox" von Wodtke
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten
- Doppelgarage mit Wallbox für E-Auto
- Separates Gästebad mit Dusche
- Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner
- Elektrische Rolläden
- Terrasse mit großem überdachtetem und seitlich geschütztem Anteil
- PV-Anlage 8,2 kWp
- Kellerraum mit 7 m²

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Modernisierungen

- 2010 Kernsanierung und Umbau zur Loftwohnung
- 2015 Austausch der Ölzentralheizung durch eine Erdgasheizung
- 2021 Sanierung der kompletten Hof- und Garagenzufahrt
- 2021 Neugestaltung der Terrasse (Dielenboden, Trennwände)
- 2021 Neue Haustüre mit verbessertem Wärme- und Einbruchschutz
- 2021 Installation einer Wallbox in der Doppelgarage (11 kW)
- 2022 Sanierung des Gästebads
- 2023 Inbetriebnahme PV-Anlage (8,2 kWp)

Hausgeld:

Mit 879 Euro/Monat erscheint das Hausgeld auf den ersten Blick etwas hoch. Bezogen auf die großzügige Wohnfläche liegt es mit 4,39 Euro/qm jedoch im Rahmen moderner Eigentumswohnungen.

Lage

Hohenwart, ein Stadtteil südlich von Pforzheim, liegt ruhig, grün und ist dennoch gut angebunden. Natur, Wander- und Freizeitmöglichkeiten beginnen vor der Haustür, während Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und die Städte Pforzheim, Karlsruhe und Stuttgart gut erreichbar sind.

Der Ort liegt idyllisch und familienfreundlich am Rande des Nordschwarzwaldes. Die Umgebung ist geprägt von grünen Wiesen, Wäldern und idyllischen Wanderwegen, die zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Die Kurbäder Bad Liebenzell, Bad Wildbad, Bad Herrenalb oder Schömberg liegen direkt vor der Haustüre. Ein Highlight, besonders für Golf Freunde, ist der Golfclub Bad Liebenzell, den Sie in 15 Minuten mit dem Pkw erreichen. Kindergarten, Grundschule, ein Dorfladen, ein Landgasthof und das „Hohenwart-Forum“ (Hotel und Tagungszentrum) befinden sich direkt im Ort.

Ärzte und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in den Nachbargemeinden Huchenfeld, Schellbronn oder Neuhausen. Alles ist innerhalb von ca. 10 min mit dem Pkw erreichbar. Die Pforzheimer Innenstadt ist nur eine kurze Bus- oder Autofahrt entfernt. Sie bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturelle Angeboten, Sportmöglichkeiten sowie medizinische Versorgung aller Art. Alle Schularten sind hier vorhanden, wie auch die Hochschule für Wirtschaft, Technik und Design.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Galerie



Einbauküche



Wohnen / Essen

Exposé - Galerie



Blick Richtung Terrasse

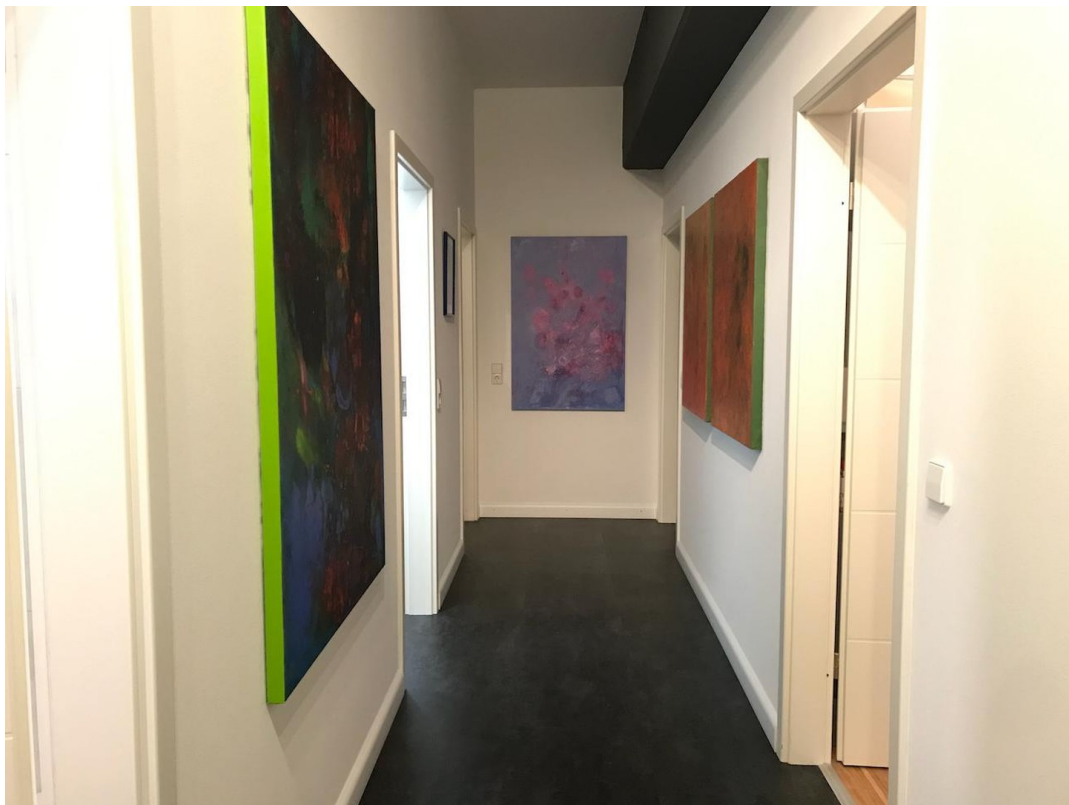


Terrasse

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Flur

Exposé - Galerie



Gästebad



Kinder-/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Elternbad

Exposé - Galerie

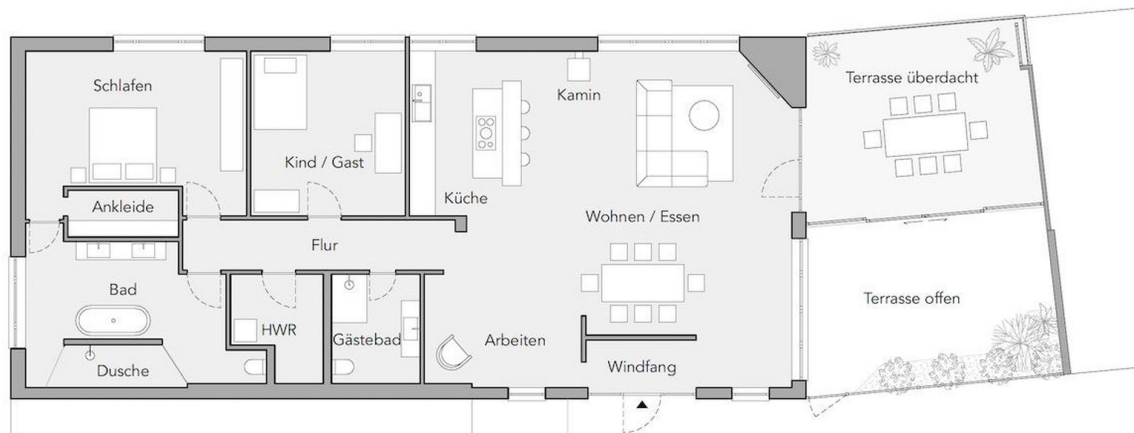


Schlafzimmer



Doppelgarage mit PV-Anlage

Exposé - Grundrisse



Wohnflächen (ca.)

Windfang	3,8 m ²	
Wohnen / Essen	56,8 m ²	
Küche	14,9 m ²	
Arbeiten	13,6 m ²	
Flur	9,2 m ²	
Gästebad	6,8 m ²	
HWR	6,2 m ²	
Bad	22,5 m ²	
Ankleide	3,7 m ²	
Schlafen	23,6 m ²	
Kind / Gast	18,2 m ²	
Terrasse überdacht	14,7 m ²	(29,4m ² x 50%)
Terrasse offen	6,0 m ²	(24m ² x 25%)

Fläche gesamt: 200 m²

Grundriss-Skizze