

Exposé

Mehrfamilienhaus in Pforzheim

4-Familienhaus



Objekt-Nr. **OM-433829**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:
Alessandro Farruggio

75179 Pforzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1907	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	279,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	12,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	238,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein charmantes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1907, das historischen Charme mit modernem Wohnkomfort verbindet. Durch die Lage auf einem großzügigen Grundstück mit Garten und mehreren Terrassenebenen entsteht eine einladende Atmosphäre.

Das Hauptgebäude umfasst vier Wohneinheiten, die sich wie folgt aufteilen:

Erdgeschoss: ca. 56m², 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss: jeweils eine ca. 64 m² große 3-Zimmer-Wohnung mit Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Tageslichtbad (Dusche oder Badewanne) und Flur.

Dachgeschoss: eine großzügige 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung (ca. 52 m² zzgl. ausgebautem Spitzboden) mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Tageslichtbad (Badewanne, WC), Flur, Abstellraum und einem zusätzlichen Kinderzimmer im Dachspitz.

Derzeit ist lediglich die Wohnung im 2. Obergeschoss vermietet. Der Mieter befindet sich bereits aktiv auf Wohnungssuche und wird die Wohnung im Laufe dieses Jahres verlassen. Somit kann die Immobilie bei der Übergabe vollständig leer übergeben werden – ein idealer Zeitpunkt für Selbstnutzer, die sofort einziehen möchten, oder für Kapitalanleger, die eine Neuvermietung ohne Bestandsmieter anstreben.

Das Untergeschoss bietet jeder Wohneinheit eigene Kellerräume sowie einen gemeinsamen Technikraum. Der gepflegte Hausflur ist funktional gestaltet und verfügt über separate WCs und Abstellmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist das Hinterhaus auf dem Grundstück. Es kann vielseitig genutzt werden – beispielsweise als Werkstatt, Lagerfläche oder nach baurechtlicher Prüfung zu zusätzlichem Wohnraum ausgebaut werden. Der gemeinschaftlich nutzbare Garten mit Terrassen lädt zum Verweilen ein.

Ausstattung

Modernisierungen und Zustand

In den letzten Jahren wurde das Haus kontinuierlich modernisiert und präsentiert sich in einem sehr guten, gepflegten Zustand:

Maßnahme

2023 - Neue Rollläden

2022 - Neue Hauseingangstür

2019 - Erneuerung der Fenster

2019 - Dacherneuerung (Neueindeckung und Dämmung)

2018 - Neue Gasheizung

2018 - Teilweise Erneuerung der Wasserleitungen (Frisch- und Abwasser)

Teilweise Erneuerung der Elektrik (dreiadrig)laufend

Bodenbeläge überwiegend Laminat in den Wohnräumen

Einbauküchen in den Wohnungen vorhanden (VHB)

Die Immobilie wird mit aktuell einen Mieter übergeben – ideal für Selbstnutzer oder Kapitalanleger.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Pforzheimer Stadtteil Weststadt/Brötzingen, einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von historischer Gründerzeitarchitektur und bietet ein urbanes Flair mit hohem Freizeitwert.

In unmittelbarer Nähe liegen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Cafés sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Der Bahnhof Pforzheim und die Innenstadt sind schnell erreichbar. Das Stadion Brötzingen Tal lädt zu sportlichen Aktivitäten und Veranstaltungen ein. Die Gegend gilt als familienfreundlich, ruhig und gleichzeitig lebendig.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



EG - Küche

Exposé - Galerie



EG - Zimmer 1



EG - Zimmer 2

Exposé - Galerie



EG - Zimmer 3



1.OG - Küche

Exposé - Galerie



1.OG - Zimmer 1



1.OG - Zimmer 2

Exposé - Galerie



1.OG - Zimmer 3



1. OG - Badezimmer

1. OG Badezimmer

Exposé - Galerie



1.OG WC / im Treppenhaus!



1.OG - Flur



2.OG - Zimmer 1

Exposé - Galerie



2.OG - Zimmer 2



2. OG - Zimmer 3

Exposé - Galerie



2. OG - Küche



2. OG - Badezimmer

2. OG Badezimmer

Exposé - Galerie



DG - Zimmer 1



DG - Zimmer 2

DG - Flur

Exposé - Galerie



DG - Obergeschoss



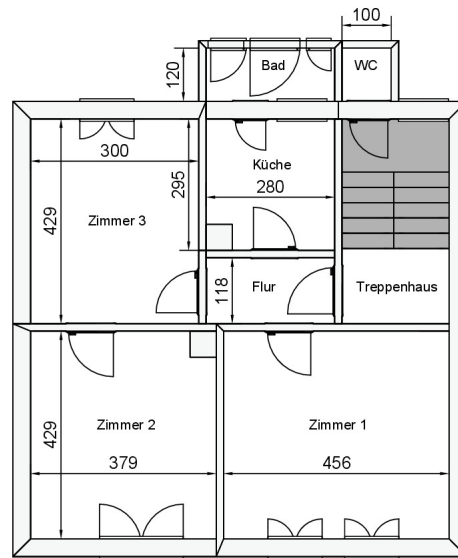
DG - Küche

Exposé - Galerie



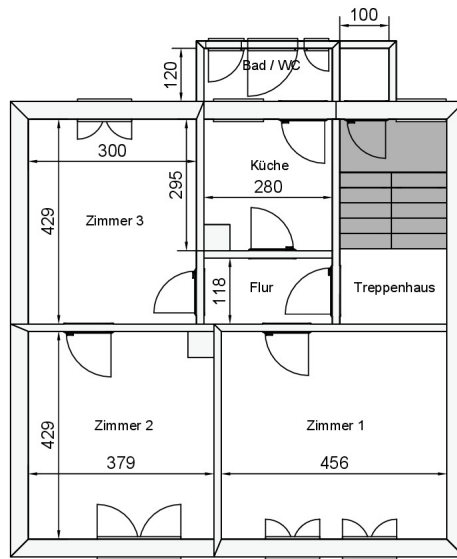
Keller

Exposé - Grundrisse



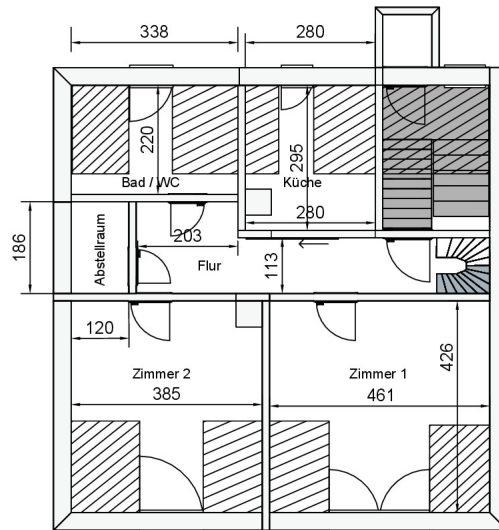
1. Obergeschoss ca. 60m²

Exposé - Grundrisse



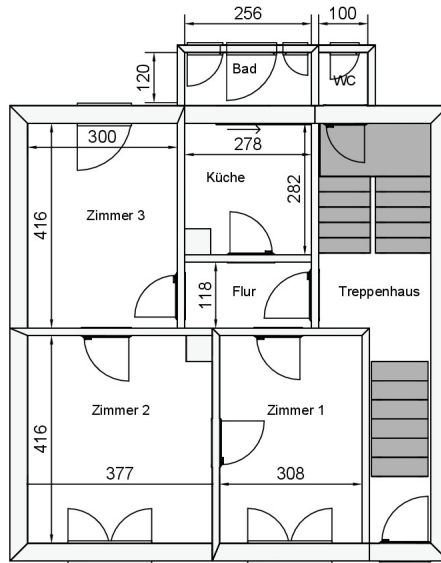
2. Obergeschoss ca. 60m²

Exposé - Grundrisse



1. Dachgeschoss ca. 49m²
+ ausgebautem Spitzboden

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss ca. 55m²