

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Pforzheim

### Seltene Gelegenheit in Toplage Wartberg – Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten & großem Potenzial



Objekt-Nr. OM-448551

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **650.000 €**

75177 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1969                  | Übernahme    | sofort         |
| Grundstücksfläche | 637,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt       |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 3              |
| Zimmer            | 7,50                  | Badezimmer   | 3              |
| Wohnfläche        | 218,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 2              |
| Nutzfläche        | 30,00 m <sup>2</sup>  | Stellplätze  | 2              |
| Energieträger     | Öl                    | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In begehrter und ruhiger Lage von Pforzheim-Wartberg bietet dieses freistehende Haus eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer und Investoren.

Die Immobilie überzeugt durch ihre sehr gute Bausubstanz, großzügige Flächen und außergewöhnlich flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für alle, die sich ihren Wohntraum individuell verwirklichen oder ein wertsteigerndes Projekt realisieren möchten.

Das Haus steht aktuell leer und kann somit kurzfristig übernommen und direkt entwickelt oder bezogen werden.

Die ca. 218 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf 3 Wohneinheiten mit insgesamt 7,5 Zimmern und 3 Badezimmern.

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit Küche, geräumigem Badezimmer sowie separatem WC. Diese Einheit war ursprünglich als 4,5-Zimmer-Wohnung konzipiert und kann mit überschaubarem Aufwand wieder entsprechend zurückgebaut werden. Über die gesamte Hauslänge erstreckt sich eine großzügige Terrasse, die zur Hälfte überdacht ist und einen schönen Blick ins Grüne bietet.

Das Obergeschoss ist aktuell in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt: eine 3-Zimmer-Wohnung mit Bad, Küche und Balkon sowie eine 1-Zimmer-Wohnung mit Bad, Wohnküche und Balkon. Ursprünglich bestand hier eine Aufteilung in zwei 2-Zimmer-Wohnungen, sodass auch hier eine Rückführung problemlos möglich ist.

Diese flexible Grundrissgestaltung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von einem großzügigen Einfamilienhaus über Mehrgenerationenwohnen bis hin zur klassischen Kapitalanlage mit mehreren Einheiten. Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial als Erweiterung der Wohnungen im 1. OG oder als eigenständige Wohneinheit.

Im Untergeschoss stehen mehrere Kellerräume, ein Hauswirtschaftsraum, ein Hobbyraum/ Büro sowie ein weiteres WC zur Verfügung.

Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für eine umfassende Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Gerade diese Kombination aus bevorzugter Lage, solider Substanz und hohem Entwicklungspotenzial macht das Objekt besonders attraktiv.

## Ausstattung

- sehr gute und solide Bausubstanz mit hervorragender Grundlage für eine Modernisierung
- Innenbereich teilweise renovierungsbedürftig – ideal zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen
- Ölheizung
- 2 Garagenstellplätze + 2 Außenstellplätze
- großzügige Terrasse (teilweise überdacht) umgeben von viel Grün
- Balkone im Obergeschoss überdacht
- flexible Grundrissgestaltung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- 3 Wohneinheiten, Umgestaltung jederzeit möglich
- Dachgeschoss mit zusätzlichem Ausbaupotenzial
- komplett leerstehend und kurzfristig verfügbar

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder Investoren mit Fokus auf Wertsteigerung.

Aufgrund der Kombination aus Lage, Grundstücksgröße und flexibler Nutzungsmöglichkeiten bietet sich hier eine seltene Gelegenheit, ein Objekt nach eigenen Vorstellungen zu entwickeln.

Bei ernsthaftem Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

## Lage

Das Haus befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Pforzheim – im Stadtteil Wartberg, geprägt durch eine moderate Bevölkerungsdichte und eine altersgemischte Gemeinschaft.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne Lage sowie eine angenehme und gewachsene Nachbarschaft aus. Ein- und Zweifamilienhäuser prägen das Wohnbild und sorgen für ein attraktives und sicheres Umfeld.

Trotz der ruhigen Lage sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Supermärkte, Bäcker, Metzger, ein Gartenfachmarkt, ein Squash- und Fitnesscenter und nicht zu vergessen Pforzheim's erster Tennisclub, der TC Wolfsberg sowie das geplante Hallen- und Freizeitbad Wartberg sind fußläufig erreichbar. Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch die Buslinien 1 und 4, die das Viertel mit dem Stadtzentrum verbinden, ist sehr gut. Die Autobahnanschlussstelle ist nur 2 Minuten entfernt, wodurch die Lage auch für Berufspendler aus dem Raum Stuttgart/Karlsruhe hochinteressant ist.

Immobilien in dieser Lage sind selten verfügbar und entsprechend begehrt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 206,20 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie



Ansicht Süd

# Exposé - Galerie



Ansicht Nord



Terrasse/Balkone 1

# Exposé - Galerie



Terrasse/Balkone 2



Diele EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



WC EG

# Exposé - Galerie



Küche EG 1



Küche EG 2



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG 1



Schlafzimmer EG 2



Wohnküche Wo 1 OG

# Exposé - Galerie



Wohn-Schlafzimmer Wo 1 OG



Küche Wo 2 OG



Balkon Wo 2 OG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer Wo 2 OG



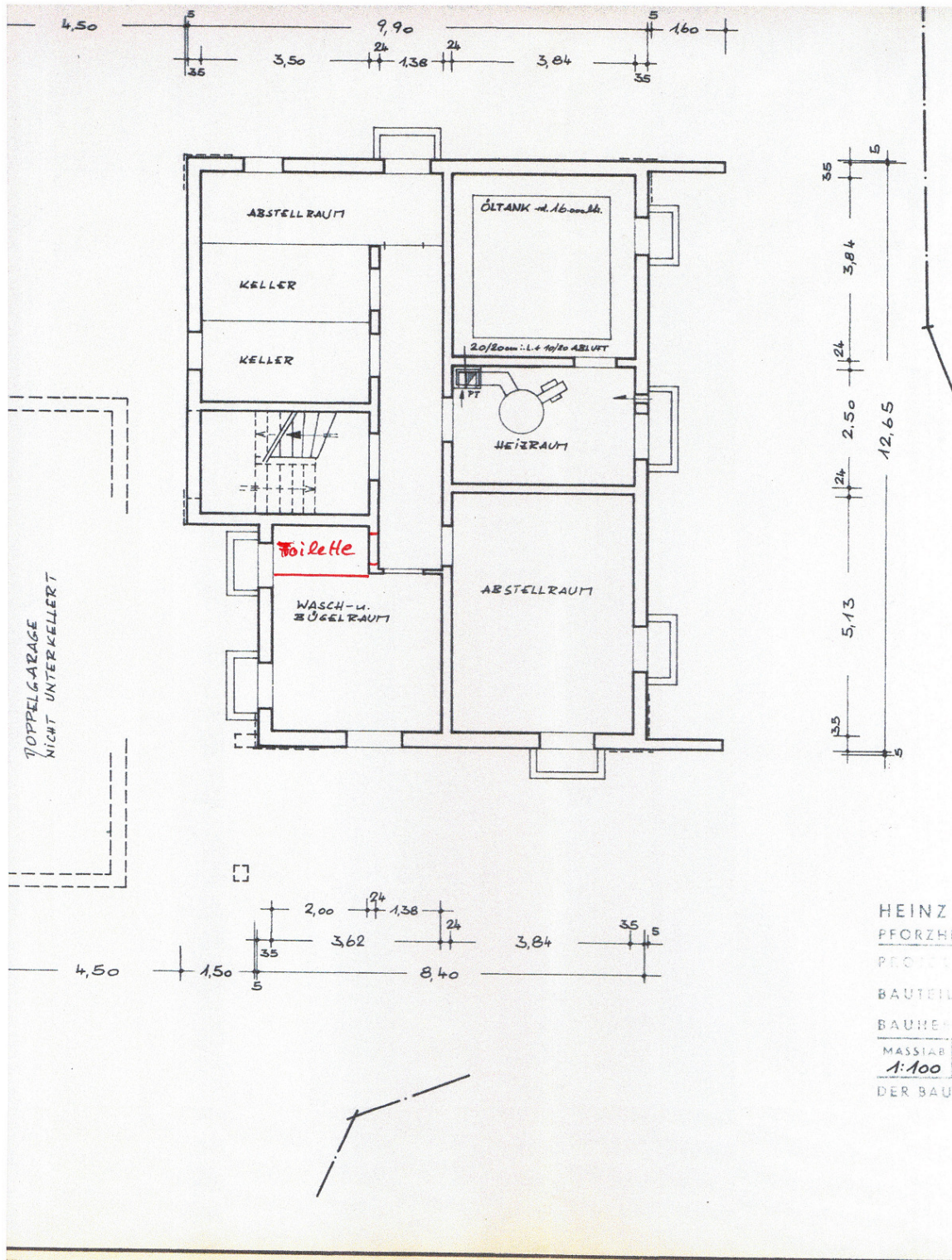
Wohnzimmer Wo 2 OG

# Exposé - Galerie



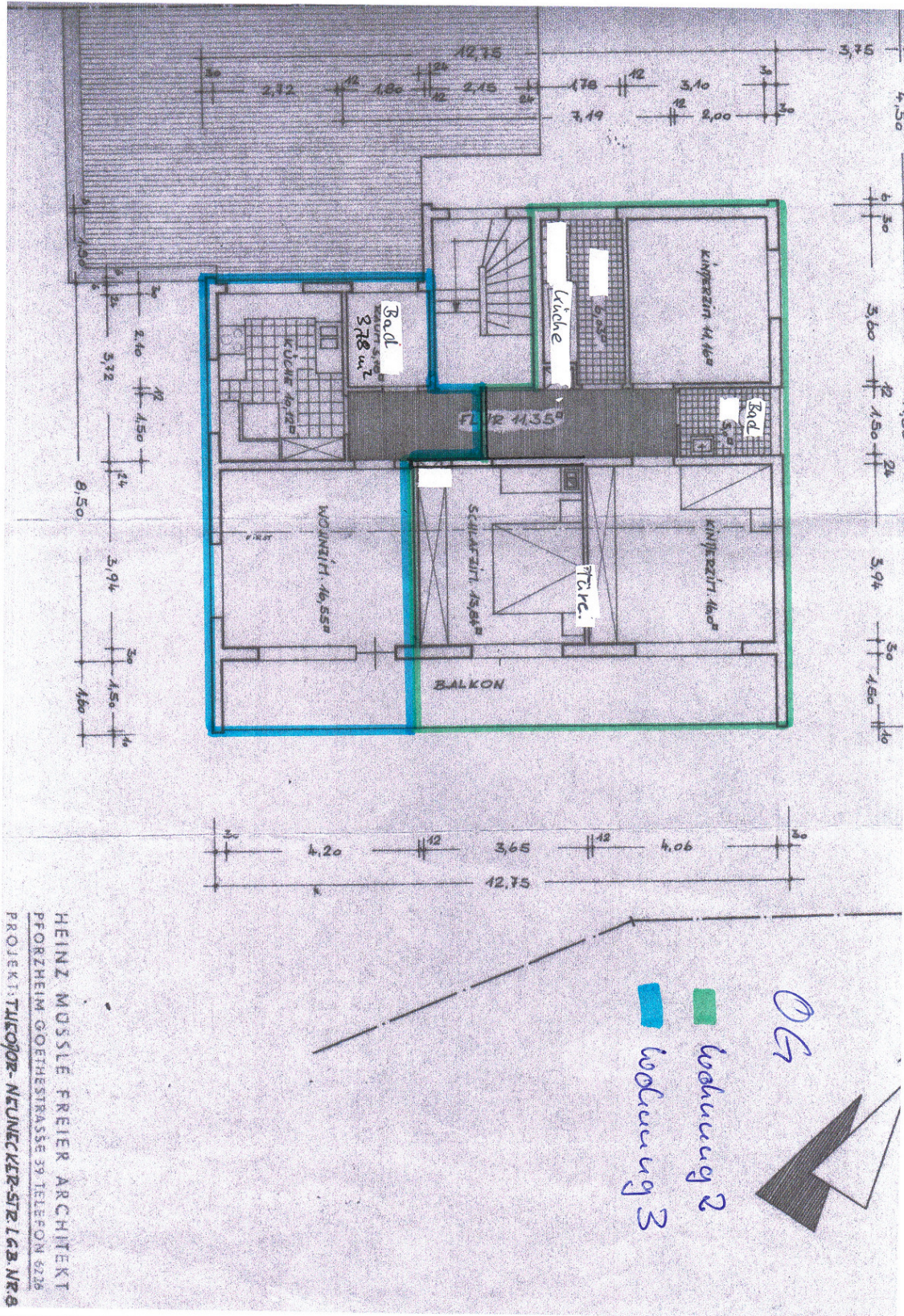
Schlafzimmer Wo 2 OG

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Querschnitt

