Pforzheim / Brötzingen

Großzügiges, kernsaniertes Wohnhaus mit Wellnessbereich und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26048031



KAUFPREIS: 979.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 246.42 m^2 • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 372 m^2

Objektnummer: 26048031 - 75179 Pforzheim / Brötzingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26048031 - 75179 Pforzheim / Brötzingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26048031
Wohnfläche	ca. 246.42 m²
Zimmer	11
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	979.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 101 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26048031 - 75179 Pforzheim / Brötzingen

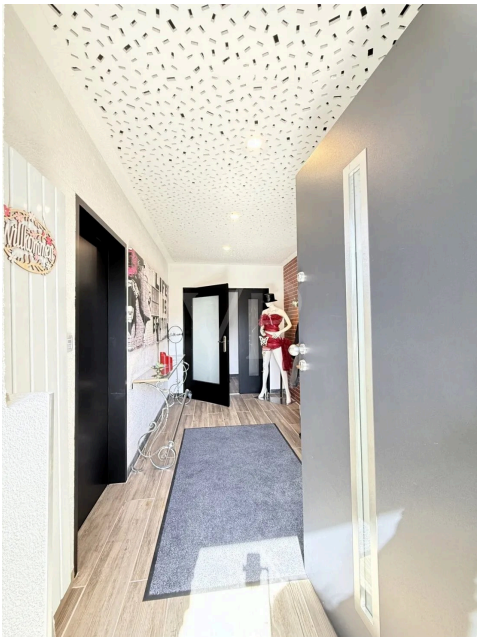
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	99.05 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.09.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26048031 - 75179 Pforzheim / Brötzingen

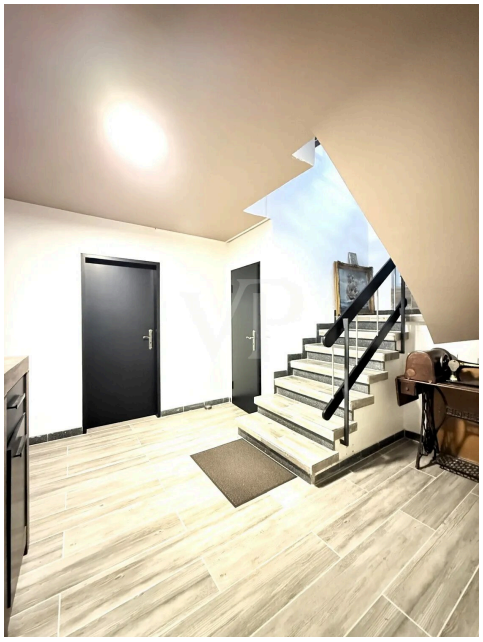
Die Immobilie

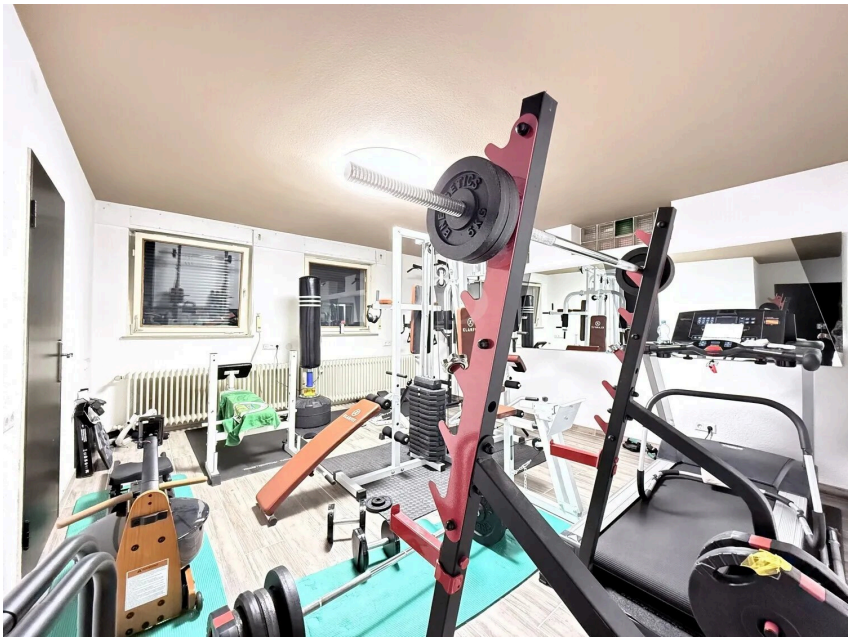




Objektnummer: 26048031 - 75179 Pforzheim / Brötzingen

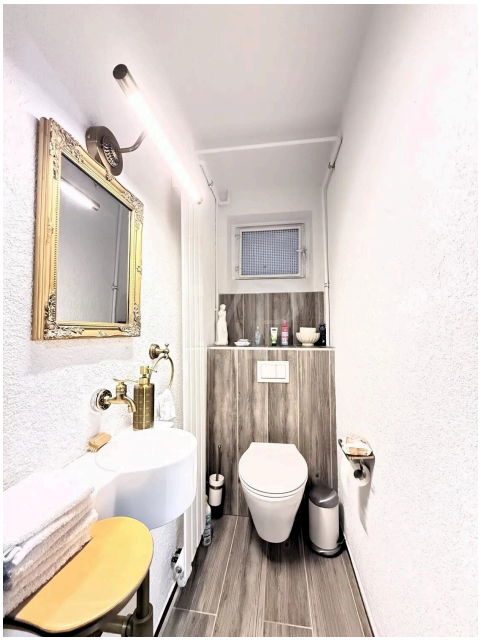
Die Immobilie

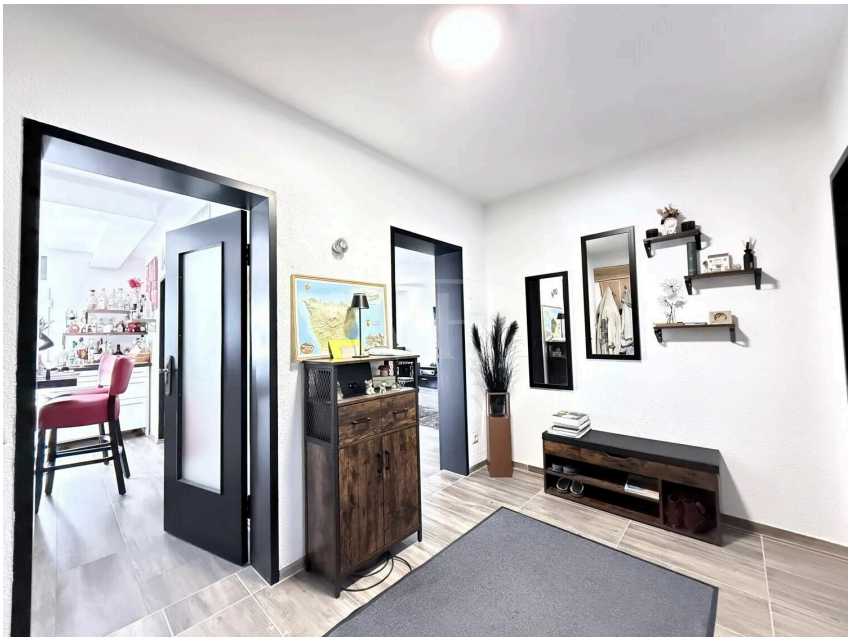




Objektnummer: 26048031 - 75179 Pforzheim / Brötzingen

Die Immobilie

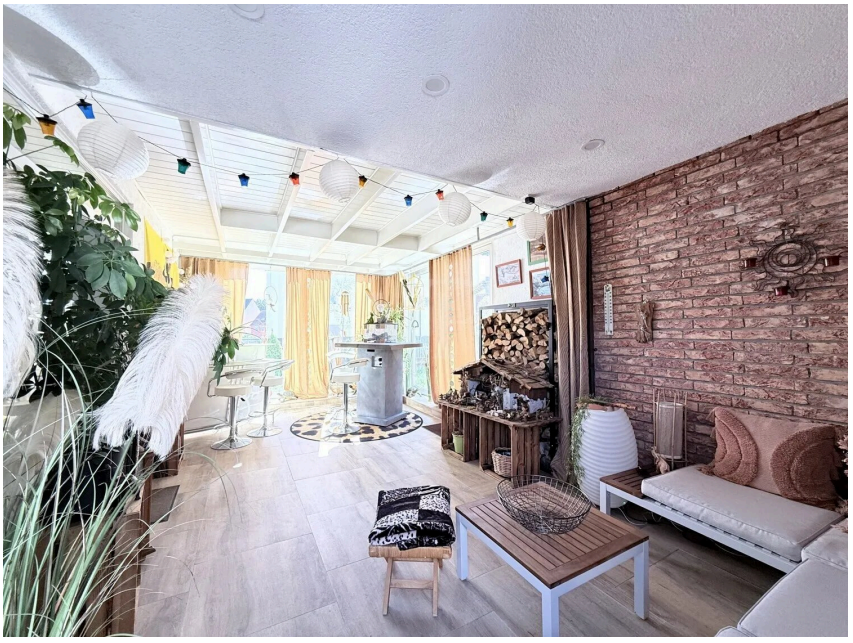




Objektnummer: 26048031 - 75179 Pforzheim / Brötzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26048031 - 75179 Pforzheim / Brötzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26048031 - 75179 Pforzheim / Brötzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26048031 - 75179 Pforzheim / Brötzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26048031 - 75179 Pforzheim / Brötzingen

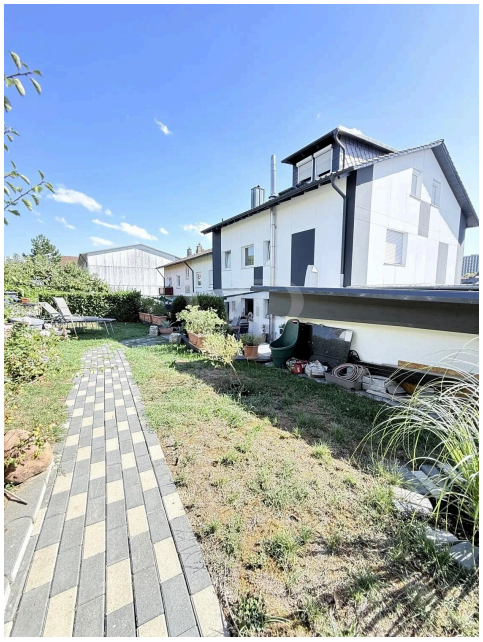
Die Immobilie

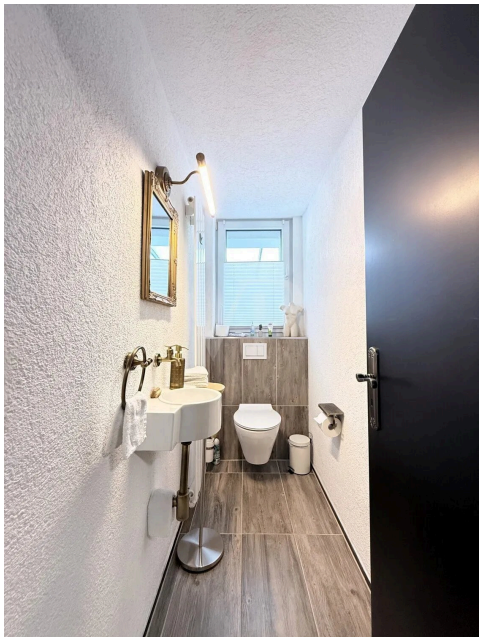




Objektnummer: 26048031 - 75179 Pforzheim / Brötzingen

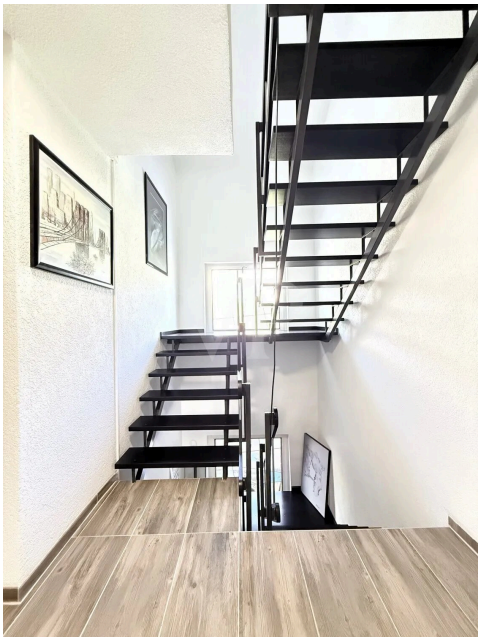
Die Immobilie

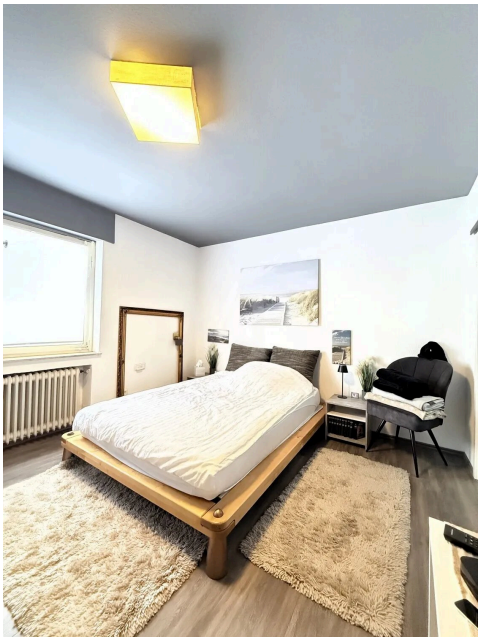




Objektnummer: 26048031 - 75179 Pforzheim / Brötzingen

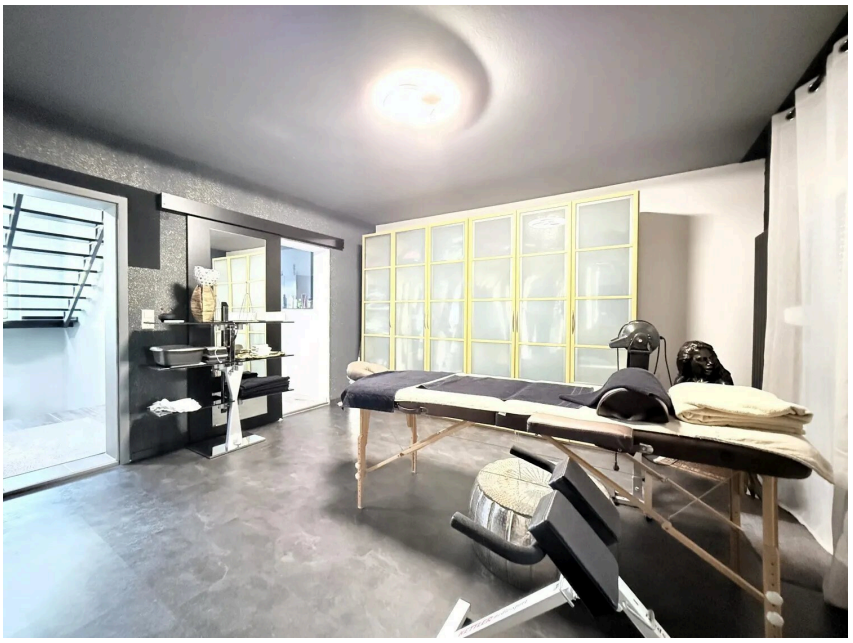
Die Immobilie

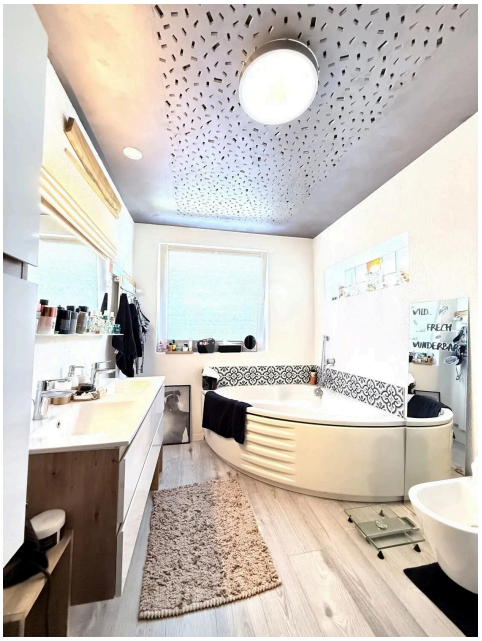




Objektnummer: 26048031 - 75179 Pforzheim / Brötzingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26048031 - 75179 Pforzheim / Brötzingen

Die Immobilie

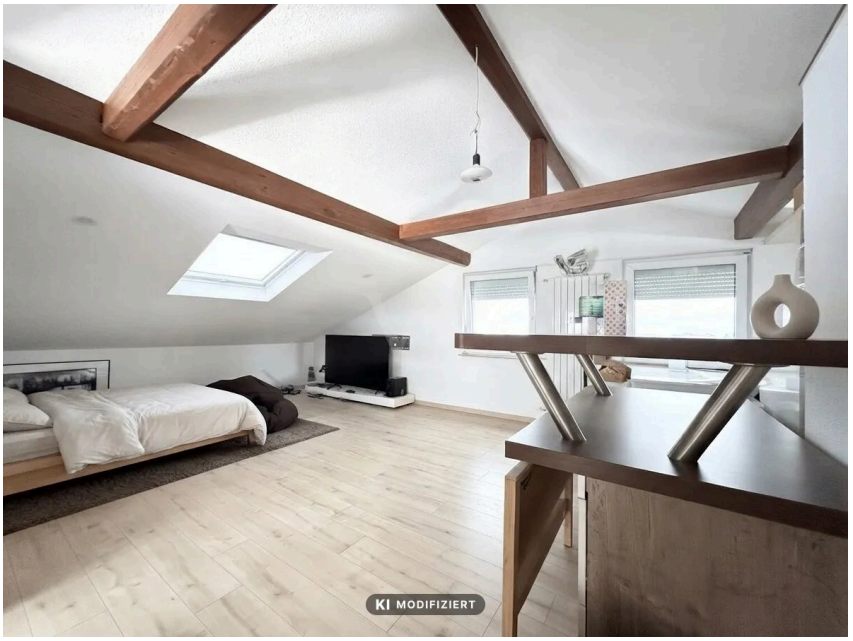




Objektnummer: 26048031 - 75179 Pforzheim / Brötzingen

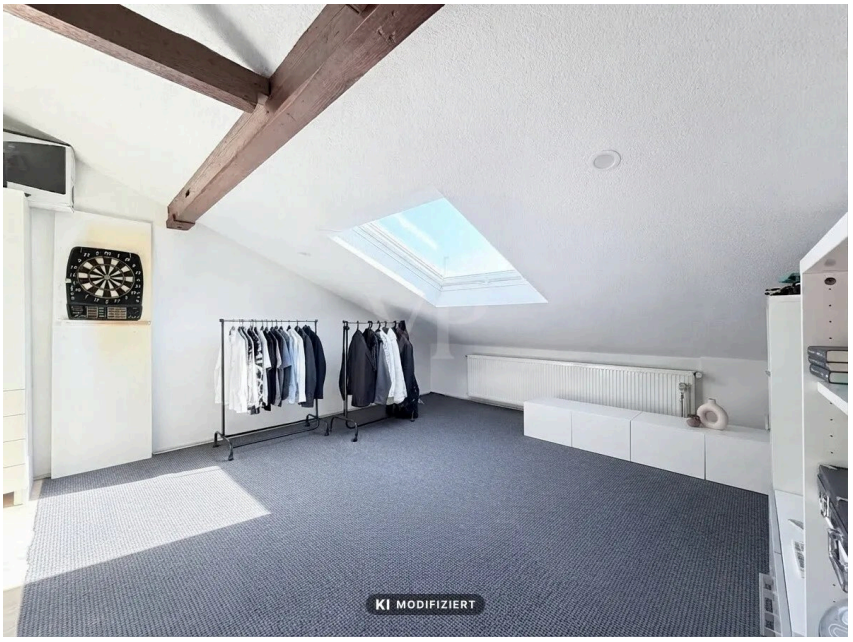
Die Immobilie





Objektnummer: 26048031 - 75179 Pforzheim / Brötzingen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

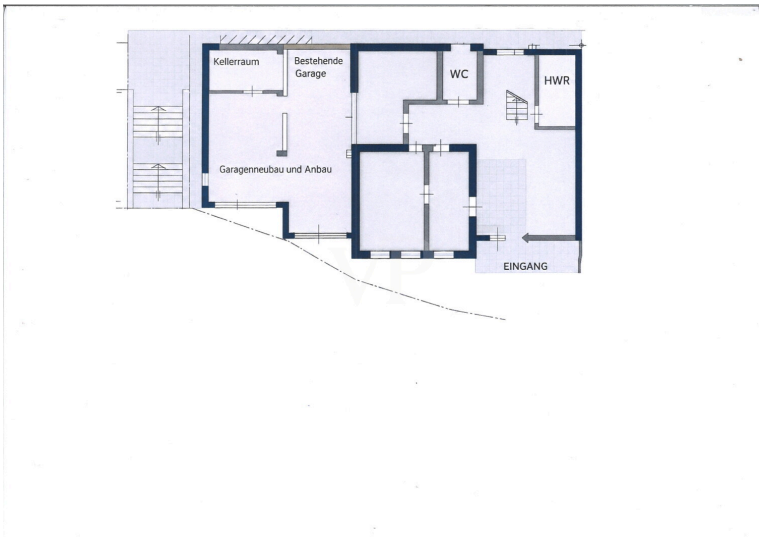
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

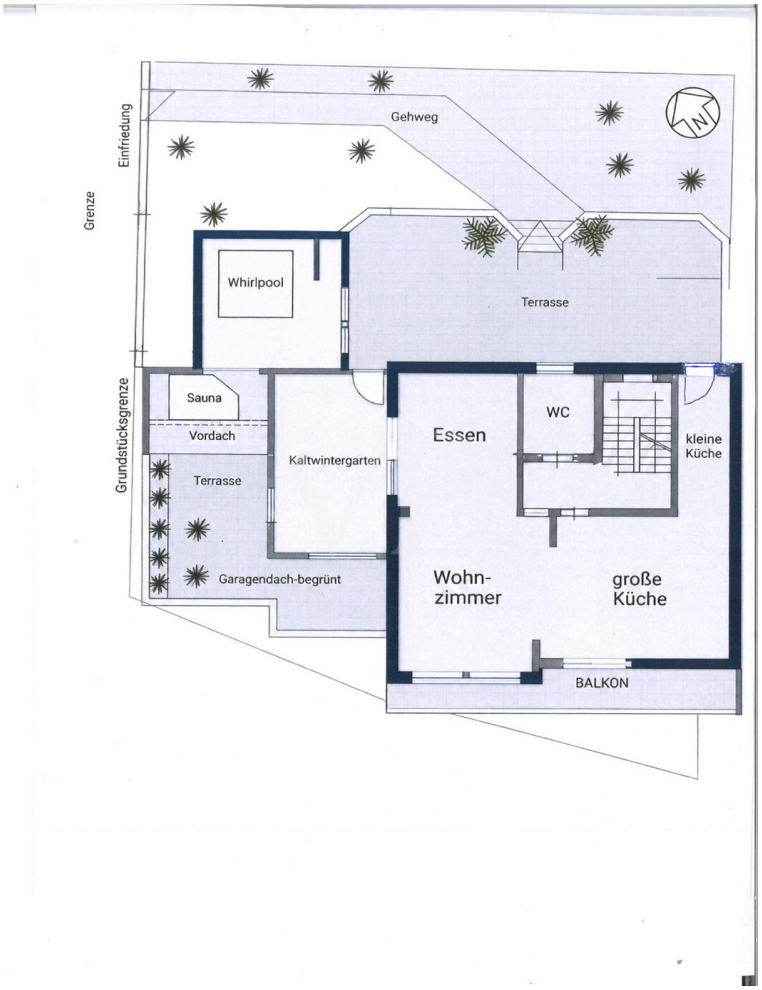
T.: +49 (0)7231 - 28 120 0

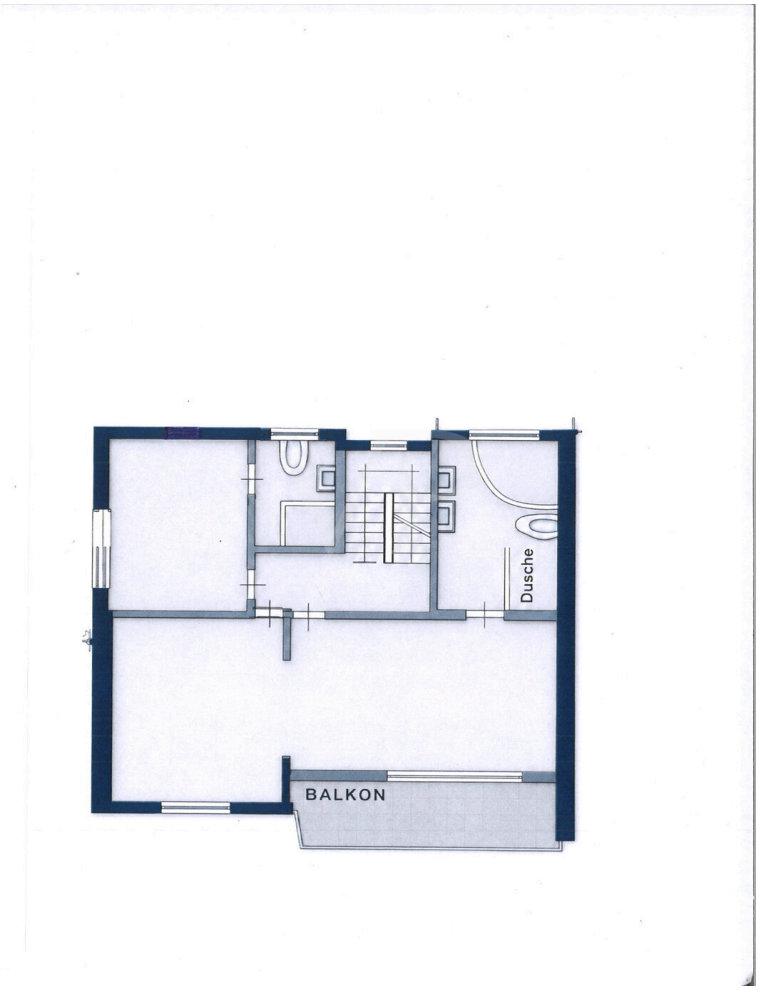
www.von-poll.com

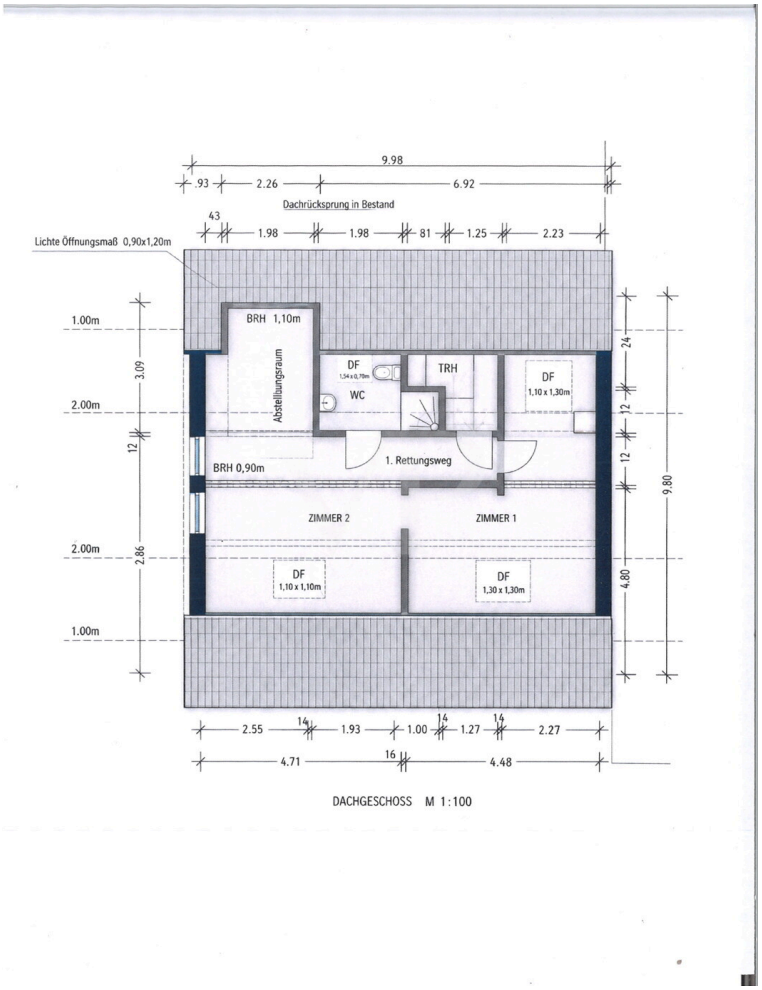
Objektnummer: 26048031 - 75179 Pforzheim / Brötzingen

Grundrisse




Einfriedung
Gehweg
Grenze
Whirlpool
Terrasse
Grundstücksgrenze
Sauna
Vordach
Terrasse
Kaltwintergarten
Essen
WC
kleine Küche
Garagendach-begrünt
Wohn-zimmer
große Küche
BALKON


Dusche
BALKON



DACHGESCHOSS M 1:100

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26048031 - 75179 Pforzheim / Brötzingen

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Wohnhaus verbindet ein außergewöhnliches Raumangebot mit zeitgemäßem Wohnkomfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das ursprünglich 1964 errichtete Gebäude wurde 1994 durch einen Garagenanbau erweitert und im Jahr 2022 umfassend kernsaniert. Im Zuge der Sanierung wurden die Grundrisse neugestaltet, sämtliche Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen erneuert sowie die Sanitärbereiche modernisiert. Auch einige Fenster wurden im Rahmen der Arbeiten erneuert.

Die Immobilie erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet dadurch eine klare Trennung zwischen Wohnen, Arbeiten und privaten Rückzugsbereichen. Durch die leichte Hanglage befindet sich der Eingangsbereich im Untergeschoss. Im Untergeschoss stehen neben dem Eingangsbereich drei großzügige Zimmer zur Verfügung, die sich aufgrund ihrer Aufteilung und Lage hervorragend für eine gewerbliche Nutzung eignen. Ob Büro, Praxis oder Arbeiten unter dem eigenen Dach – hier bestehen vielfältige Möglichkeiten, berufliche und private Lebensbereiche miteinander zu verbinden. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich die übergroße Doppelgarage, die neben ausreichend Platz für Fahrzeuge auch zusätzliche Möglichkeiten für Hobby und Stauraum bietet. Ein WC sowie der Heizungs- und Hauswirtschaftsraum komplettieren das Untergeschoss.

Eine Etage darüber befindet sich das Erdgeschoss mit direktem Zugang zum Garten. Hier erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt des Hauses bildet und viel Raum für Familie und Gäste bietet. Besonders eindrucksvoll präsentiert sich die großzügige Luxusküche mit Kochinseln. Die offene und großzügige Gestaltung schafft einen kommunikativen Mittelpunkt für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine zweite Küche, die insbesondere während der Gartensaison eine praktische Ergänzung darstellt. Ein weiteres besonderes Merkmal ist der großzügige Wintergarten. Angeschlossen befindet sich der private Wellnessbereich mit Whirlpool und Sauna. Dieser Bereich ist sowohl vom Hausinneren als auch von außen zugänglich und bietet damit einen besonderen Rückzugsort für erholsame Stunden.

Das 1. Obergeschoss ist dem privaten Wohnbereich vorbehalten. Hier stehen drei Schlafzimmer sowie zwei Tageslichtbadezimmer zur Verfügung. Die großzügige Aufteilung ermöglicht eine komfortable Nutzung für die Familie und bietet gleichzeitig ausreichend Raum für individuelle Rückzugsmöglichkeiten.

Das Dach wurde 2023 vollständig erneuert. Im Zuge dieser Arbeiten wurde das Dachgeschoss zu einer eigenständigen kleinen Wohnung ausgebaut. Diese verfügt über zwei Zimmer, eine offene Küche und ein eigenes Badezimmer. Die zusätzliche

Wohneinheit bietet damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für Familienangehörige, Gäste oder als separater Wohnbereich.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert. Neben der Kernsanierung im Jahr 2022 wurde auch in den Folgejahren weiter in die Substanz und Ausstattung investiert. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2013 und wurde 2025 mit einem neuen Brenner ausgestattet. Zusätzlich sorgt seit 2022 ein Holzofen im Wohnbereich für behagliche Wärme und eine angenehme Atmosphäre. Das 2023 vollständig erneuerte Dach rundet die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen ab.

Diese Immobilie bietet eine besondere Kombination aus großzügigem Wohnen, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und Bereichen für Erholung und Rückzug. Die Verbindung aus großzügigem Wohn- und Essbereich, hochwertiger Küche, Wintergarten, privatem Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpool, mehreren Arbeits- beziehungsweise Gewerberäumen, übergroßer Doppelgarage und einer zusätzlichen Wohnung im Dachgeschoss eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Wohn- und Lebenskonzepte.

Das Haus wird nach Absprache auch möbliert angeboten.

Haben wir Ihr Interesse an dieser besonderen Immobilie geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen das Objekt persönlich näher vorzustellen und Ihnen die zahlreichen Möglichkeiten vor Ort zu präsentieren.

Bitte beachten Sie, dass Anfragen ausschließlich mit vollständig ausgefülltem Kontaktfeld bearbeitet werden können. Dieses umfasst Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Die Grundrisse, die mit Hilfe einer KI erstellt wurden und nicht maßstabsgerecht sind, erhalten Sie zusammen mit dem vollständigen Exposé.

Objektnummer: 26048031 - 75179 Pforzheim / Brötzingen

Alles zum Standort

Pforzheim-Brötzingen besticht durch seine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Wohnqualität, die insbesondere Familien ein sicheres und lebenswertes Umfeld bietet. Die Stadt überzeugt mit einer soliden Infrastruktur, die alle Bedürfnisse des täglichen Lebens abdeckt, und einer bemerkenswert niedrigen Kriminalitätsrate, die für ein beruhigendes Wohngefühl sorgt. Dank der guten Anbindung an die wirtschaftsstarken Regionen Stuttgart und Karlsruhe profitieren Bewohner von attraktiven Pendelmöglichkeiten, während die moderate Preisentwicklung im mittleren Segment langfristige Perspektiven für Familien eröffnet.

Das Wohngebiet Brötzingen präsentiert sich als familienfreundlicher Stadtteil mit einem harmonischen Miteinander von Bestandsimmobilien und modernen Wohnkonzepten. Hier finden junge Familien ein lebendiges Umfeld, das Sicherheit und Gemeinschaftsgefühl vereint. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitangeboten und Grünflächen schafft Raum für aktive Erholung und gemeinsames Erleben, was den Alltag bereichert und Kinder in ihrer Entwicklung fördert.

Für Familien besonders attraktiv ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur, die von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen ein umfassendes Angebot in fußläufiger Entfernung bereithält. So sind die Arlingerschule und die Montessori Kinderhäuser in nur etwa fünf Minuten zu erreichen, während weiterführende Schulen wie die Brötzinger-Schule in rund neun Minuten bequem erreichbar sind. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen, darunter Arztpraxen und Apotheken, garantiert eine schnelle Versorgung im Krankheitsfall – beispielsweise ist die Apotheke am Markt in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Parks und Spielplätze, wie der Weststadtpark und der Kräutergarten, sowie vielfältige Sportmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung ideale Voraussetzungen für aktive Familienzeit. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit der S-Bahn-Station Brötzingen Mitte in nur drei Minuten Fußweg und mehreren Buslinien ermöglicht zudem eine stressfreie Mobilität für Groß und Klein.

Insgesamt eröffnet Pforzheim-Brötzingen Familien ein sicheres, gut vernetztes und lebendiges Umfeld, das mit seiner ausgewogenen Infrastruktur und den vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten ideale Voraussetzungen für ein harmonisches und zukunftsorientiertes Familienleben schaffen.

Objektnummer: 26048031 - 75179 Pforzheim / Brötzingen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26048031 - 75179 Pforzheim / Brötzingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Caroline Ammon

Dillsteiner Straße 21, 75173 Pforzheim
Tel.: +49 7231 - 28 120 0
E-Mail: pforzheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com