

Exposé

Einfamilienhaus in Pforzheim

Liebhaberobjekt sucht neuen Besitzer



Objekt-Nr. **OM-257803**

Einfamilienhaus

Verkauf: **265.000 €**

75180 Pforzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1898	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	110,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	106,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes EFH (Nichtraucher); ohne Denkmalschutz, Kaufpreis VHB

Dieses sofort bezugsfertige Haus ist für Interessenten attraktiv, die ein begrenztes Budget haben, oder nach einer kostengünstigen Option suchen.

- UG: 1 Zimmer, großer Hobbyraum (Büro, Atelier, Werkstatt), Zugang zum Vorratskeller, Heiztherme und Warmwasserspeicher, ruhige Nordterrasse (Hof) mit Haupteingang und Geräteschuppen / Fahrradstellplatz
- EG: offene Küche (Einbauküche) Wohnzimmer, Flur,
- DG: Kinderzimmer (Gästezimmer), Schlafzimmer, Tageslichtbad, mehrere Einbauschränke,
- Heizung: Erdgas (mit Energieausweis),
- Satellitenanschluss,
- Wohngebäudeversicherung vorhanden,
- Angaben zur Ausstattung: Fliesen, Laminat, Parkett, Einbauküche, Einbauschränke, kleine Erker

Sonstiges: Das Haus wurde komplett bauökologisch mit nachhaltigen Materialien um- und ausgebaut. Gleichzeitig wurde das Fachwerk freigelegt, wodurch sich das Haus in die unmittelbare Nachbarschaft harmonisch einfügt.

Das Objekt ist in einem sanierten, modernisierten und gut gepflegten Zustand.

Der komplette Sanierungsplan wird bei Interesse gerne zur Verfügung gestellt.

Ideal ist das Objekt für eine Kleinfamilie, kommt aber auch für Jungunternehmer, Handwerker (Starkstromanschluss), bzw. Dienstleister infrage.

Auch als Kapitalanlage geeignet.

Ausstattung

Sichtbare Holzbalken, Dachfenster und Lehmwände im Innenbereich verschaffen dem Haus ein Gefühl von Wärme, Geborgenheit und Gemütlichkeit. Im Vergleich zu modernen Häusern, die oft aus weniger robusten Material gebaut sind, behält das Fachwerkhaus seinen Charme und Wertstabilität. Hier wurde Vergangenheit durch die Sanierungen bewahrt, gleichzeitig in die Zukunft (Solarenergie, Wallboxanschluss) investiert. Die Lehmdämmung trägt zu einer energieeffizienten Wohlfühlatmosphäre bei. Diese kann durch den zusätzlichen Einbau einer Kaminheizung noch gesteigert werden. Die Kombination aus traditioneller Bauweise und moderner Erdgastechnologie (Ökogas) bietet somit ein gesundes und nachhaltiges Wohnen.

Das sanierte Objekt bietet weiterhin die Möglichkeit, es nach individuellen Wünschen zu gestalten.

Durch den aktuellen Sanierungsplan der Stadt Pforzheim erhält der Ortsteil Dillweißenstein eine positive Aufwertung, welche sich u. a. in Ortskernsanierung, Verkehrsberuhigung, Erholungsflächen und vieles mehr auswirkt. Unter bestimmten Voraussetzungen sind sogar für die eigene Immobilie Fördermittel in den kommenden Jahren für hauseigene Sanierungen in Höhe bis zu 37% abrufbar.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

- Zwei Dachgauben,
- durch die Südausrichtung sind alle Räume ganzjährig licht- bzw. sonnendurchflutet,
- zwei voneinander unabhängige Stromzähler im UG und EG vorhanden,
- jährlicher Service der Heizungsanlage,
- Ein-und Ausladen direkt vor der Haustür im Untergeschoss gestalten das Anwesen komfortabel,

Anschluss für Solarenergie oder Wallbox bereits gelegt,

Lage

Das charmante Objekt befindet sich am Ortsrand von Pforzheim-Dillweißenstein in verkehrsberuhigter Lage, unmittelbar am Schwarzwaldausläufer.

Ideale Infrastruktur:

Nahegelegene Parkplätze sind ausreichend vorhanden. Der Autobahnanschluss Westtangente ist in 10 min. erreichbar, Karlsruhe in 30 min., Stuttgart in 40 min. Wer nicht auf das Auto angewiesen sein möchte, erreicht die Pforzheimer Innenstadt in ca. 15 min. mit Bus- oder Regionalbahnanschluss der "Kulturbahn" (zum Ortsbahnhof zu Fuß 5 min.).

Mit dem Fahrrad ist die Innenstadt, auf ebener Strecke entlang des Flusses Nagold, in 20 min. erreichbar. Man befindet sich in Stadtnähe und hat trotzdem die Natur durch den Schwarzwaldausläufer vor der Haustür. Ob Wandern, oder mit dem Rad auf ebener Strecke entlang der Nagold (je nach Fitness bis nach Calw), der Enz (bis Bad Wildbad) oder der Würm (bis nach Weil der Stadt), für das Freizeitvergnügen ist in unmittelbarer Nähe des Wohnortes ausreichend gesorgt. Das idyllische Nagoldbad liegt nur wenige 100 m entfernt.

Die familienfreundliche Umgebung wird durch Kindergärten und Spielplätze, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen abgedeckt. Ärztliche Versorgung, Apotheke, sowie Geschäfte für den alltäglichen Bedarf sind in der Ortsmitte vorhanden. Kulinarische Angebote von mehreren Restaurants in unmittelbarer Nähe runden das Angebot ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	123,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Hausfront in der Blüte

Exposé - Galerie



Hofatmosphäre mit Flair



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Küche / Wohnbereich



Küchenzeile

Exposé - Galerie



Einbauschränke Schlafzimmer



Blick ins Badezimmer

Exposé - Galerie

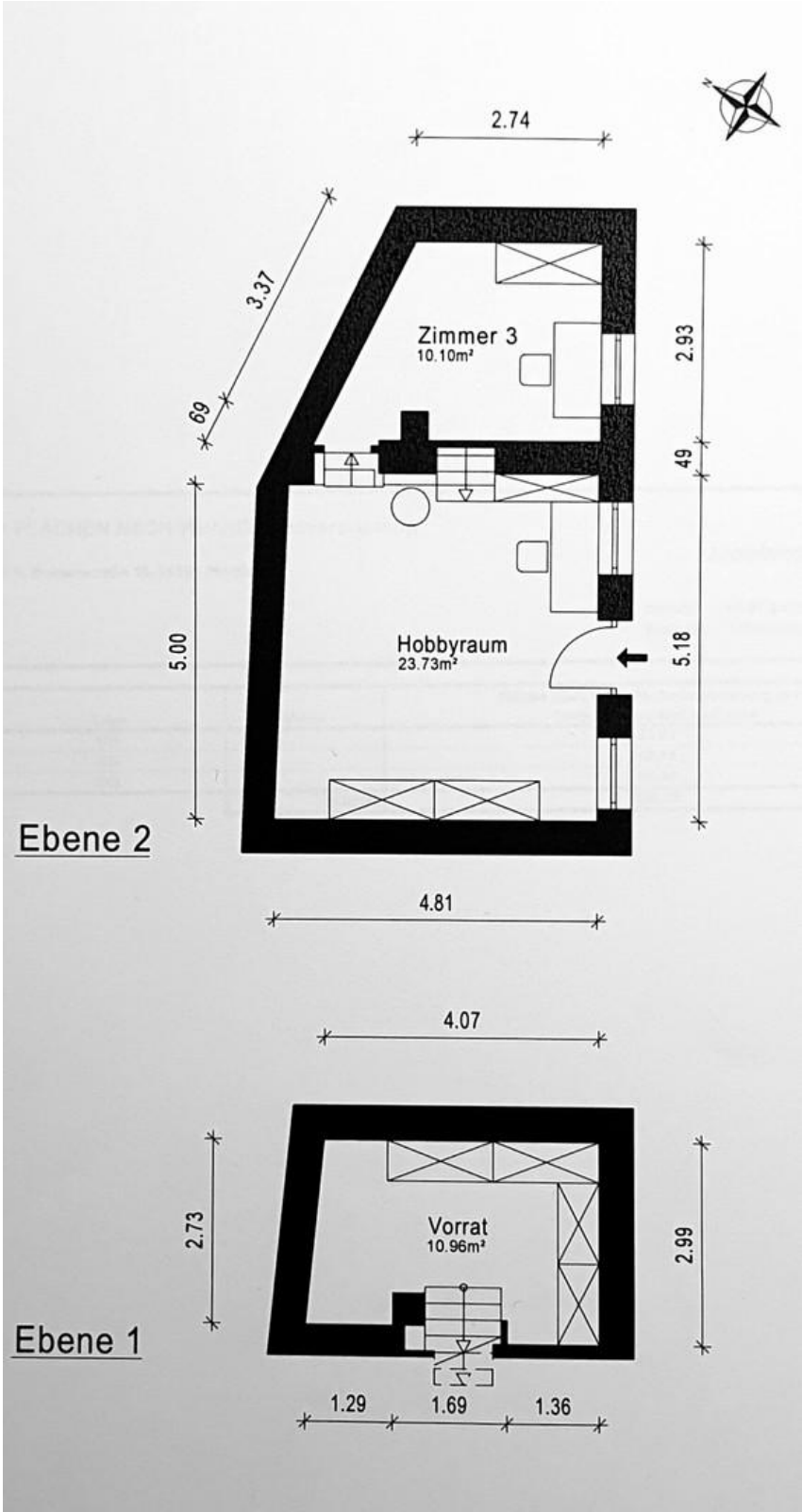


Einbauschränke Gästezimmer



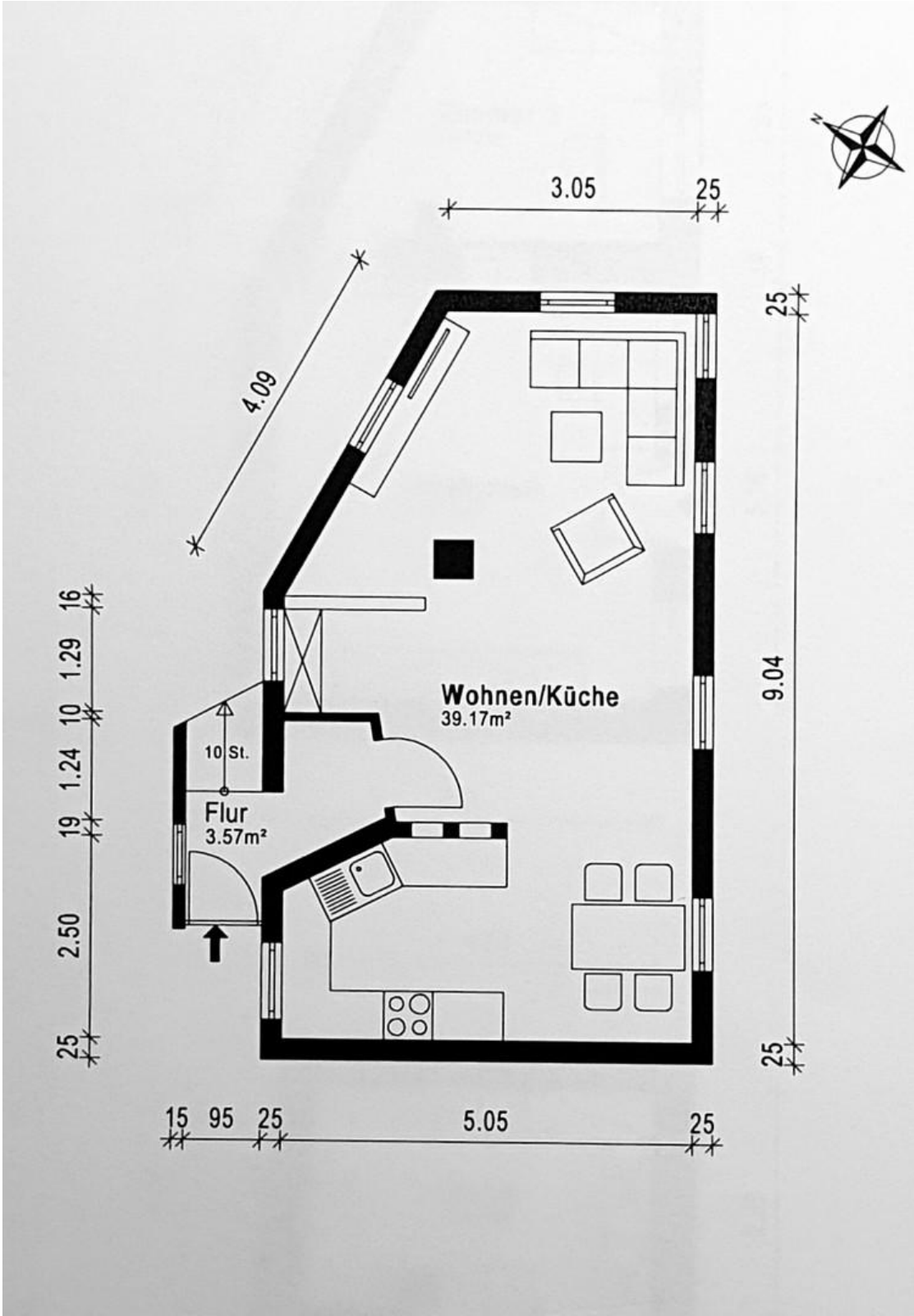
Vorratskeller

Exposé - Grundrisse



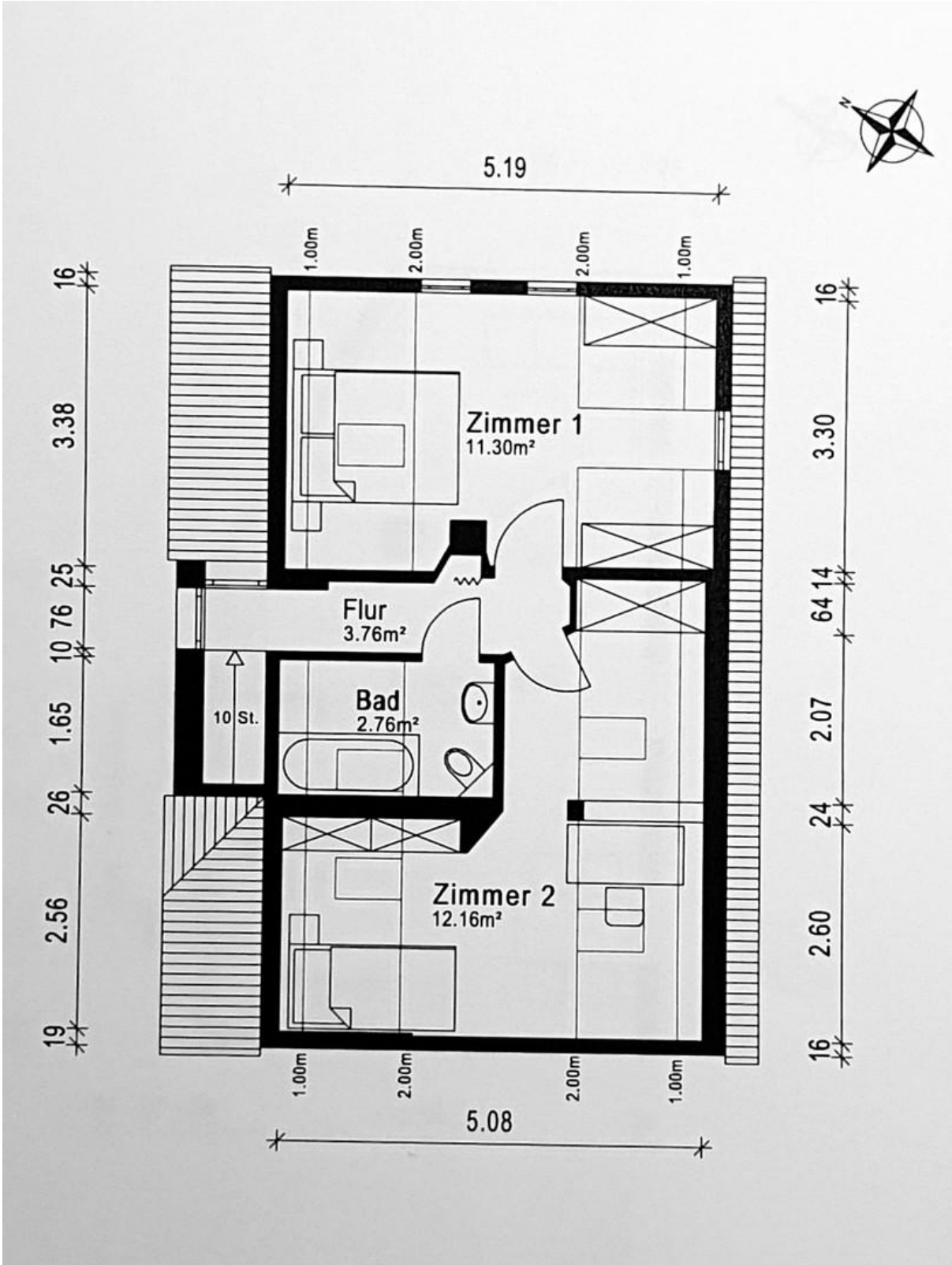
UG und Vorratskeller

Exposé - Grundrisse



EG

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss