



## 75172 Pforzheim

# Vermietetes MFH mit Bauland – Top-Investment für Bauträger und Kapitalanleger



**1.395.000 €**

Kaufpreis

**533 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1946 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**15**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG**

Filiale Pforzheim Wohnen

Tel.: 00497231980900

[info@schuerrer-fleischer.de](mailto:info@schuerrer-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	533 m <sup>2</sup>
Bürofläche	400 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.946 m <sup>2</sup>
Zimmer	15
Schlafzimmer	9
Badezimmer	7
Balkone / Terrassen	6
Terrassen	1
Wohneinheiten	7

### Zustand

Baujahr	1955
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.395.000 €
Kaufpreis / qm	1.495,18 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. der
Mieteinnahmen ist	33.000 €

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1955
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Energieverbrauchskennwert	92.30



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



## Beschreibung

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in Pforzheim mit 7 vermieteten Wohnungen, leerstehender Gewerbeeinheit, ca. 533 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 400 m<sup>2</sup> potenziell zusätzlicher Wohnfläche & großem Baugrundstück für ein weiteres Mehrfamilienhaus

Dieses vielseitige Immobilienensemble im Herzen von Pforzheim vereint laufende Mieteinnahmen, Umbaupotenzial und erweitertes Bauland – eine seltene Kombination für Investoren, Projektentwickler und Bauträger. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1955 auf dem bestehenden, massiven Kellergeschoss neu errichtet und bietet eine solide Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Entwicklungskonzepte.

Auf vier Etagen verfügt das Gebäude über ca. 533 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 400 m<sup>2</sup> Gewerbe- bzw. Bürofläche, die bei Bedarf wieder in Wohnraum umgewandelt werden können. Die im 1. OG befindliche Gewerbefläche wurde 2004/2005 aus Wohnraum geschaffen und steht aktuell leer – ideal, um kurzfristig zusätzliche Wohnfläche zu generieren oder ein neues Nutzungskonzept umzusetzen.

Insgesamt umfasst das Haus sieben vollständig vermietete Wohnungen sowie eine leerstehende Gewerbeeinheit. Die Terrasse ist einer der Wohnungen zugeordnet und bietet zusätzlichen Wohnkomfort. Die Grundrisse sind zweckmäßig und für das Baujahr typisch, teilweise mit gefangenen Räumen. Der Gesamtzustand ist renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig und bietet dadurch erhebliches Entwicklungspotenzial.

Wesentliche bauliche Ergänzungen und Maßnahmen:

1988: Aufbringen eines flachgeneigten Satteldaches auf das ursprüngliche Flachdach

2004/2005: Umbau des 1. Obergeschosses von Wohn- zu Gewerbefläche

2006: Anbau eines außenliegenden Personenaufzugs an der Westseite (vom KG bis ins 1. OG), aktuell stillgelegt

Das Objekt steht auf einem 747 m<sup>2</sup> großen Flurstück. Stellplätze sind nicht vorhanden, jedoch verfügt das Gebäude über eine Garage mit Durchfahrt, die vielseitig genutzt werden kann (z. B. für Fahrräder, Lager, Abstellfläche oder je nach Konzept in ein Stellplatzsystem integrierbar).

Besonders hervorzuheben ist das zusätzliche zweite Grundstück:

Ein separates, 1.199 m<sup>2</sup> großes Bauland-Flurstück, das die Errichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses ermöglicht. Damit entsteht ein außergewöhnliches Erweiterungs- und Entwicklungspotenzial – ideal für eine langfristige Wertsteigerung oder die Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Fazit:

Ein Immobilienensemble mit solider Substanz, stabilem Mietertrag, großen Umnutzungsmöglichkeiten und einem äußerst seltenen Baulandbonus. Perfekt für Investoren, die ein Projekt mit Substanz und Zukunft suchen.

## Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?



Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)





















