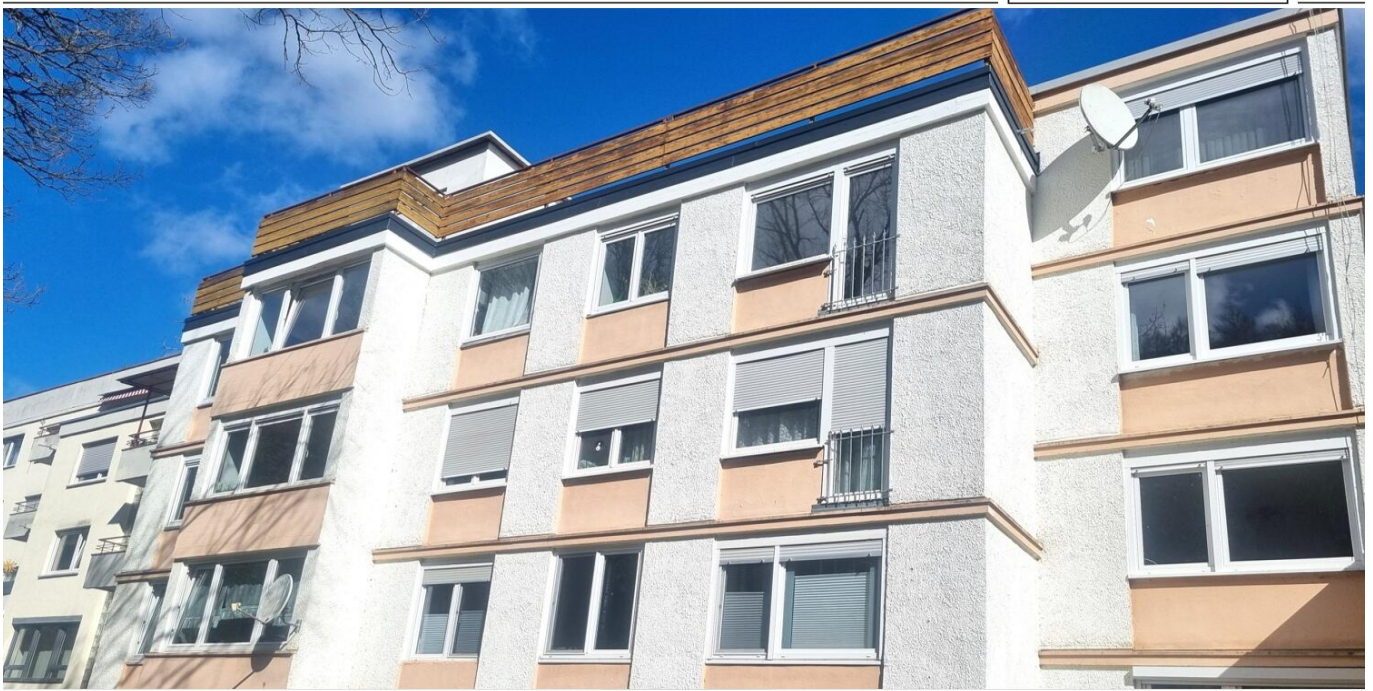


**Pforzheim / Dillweißstein**

# Seltene Chance: Penthouse mit Entwicklungspotenzial – jetzt günstig einsteigen

**Objektnummer: 26048010**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 59.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81,77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26048010 - 75180 Pforzheim / Dillweißenstein**

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

Objektnummer: 26048010 - 75180 Pforzheim / Dillweißenstein

## Auf einen Blick

|              |                          |                       |  |
|--------------|--------------------------|-----------------------|--|
| Objektnummer | 26048010                 | Kaufpreis             | 59.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 81,77 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp           | Penthouse  |
| Etage        | 4                        | Provision             | Die Käuferprovision beträgt 5.890,50 € (inkl. MwSt.) beurkundeten Kaufpreises. |
| Zimmer       | 3                        |                       |  |
| Schlafzimmer | 2                        |                       |  |
| Badezimmer   | 1                        |                       |  |
| Baujahr      | 1995                     | Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            | Ausstattung           | Terrasse, Balkon   |

Objektnummer: 26048010 - 75180 Pforzheim / Dillweißenstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                |                                |                             |
|-------------------------------|----------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                   | Zentralheizung | Energieausweis                 | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher<br>Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf               | 119.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 09.06.2026     | Energie-<br>Effizienzklasse    | D                           |
| Befuerung                     | Gas            | Baujahr laut<br>Energieausweis | 1993                        |

Objektnummer: 26048010 - 75180 Pforzheim / Dillweißenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048010 - 75180 Pforzheim / Dillweißenstein

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26048010 - 75180 Pforzheim / Dillweißenstein**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048010 - 75180 Pforzheim / Dillweißenstein

## Die Immobilie



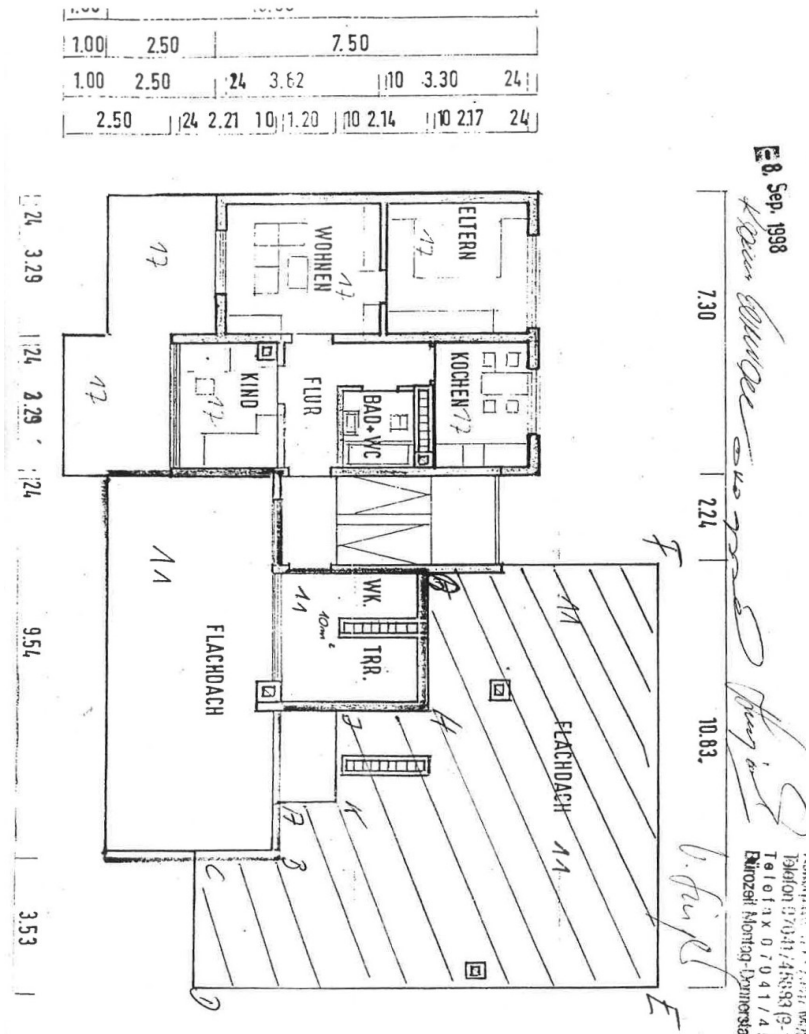
Objektnummer: 26048010 - 75180 Pforzheim / Dillweißenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26048010 - 75180 Pforzheim / Dillweißenstein

# Grundrisse



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: 26048010 - 75180 Pforzheim / Dillweißenstein**

## Ein erster Eindruck

\*\*\*\*\*

Wichtiger Hinweis vorab:

Bitte lesen Sie die nachfolgende Objektbeschreibung vollständig und aufmerksam durch. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand mit entsprechendem Investitionsbedarf.

Dieses Angebot richtet sich ausdrücklich an Käufer, die sich mit dem Zustand und dem erforderlichen Sanierungsumfang bewusst und aktiv auseinandersetzen möchten.

\*\*\*\*\*

Diese ca. 81,77 m<sup>2</sup> große Penthouse-Wohnung wurde im Jahr 1995 auf ein bestehendes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1961 aufgesetzt und bietet eine seltene Gelegenheit für Käufer mit Weitblick. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet damit vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung.

Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, eignet sich die Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf. Der durchdachte Grundriss mit einer Gas-Etagenheizung, ermöglicht flexible Nutzungskonzepte und bietet eine solide Basis für modernes Wohnen nach eigenen Vorstellungen.

Als Penthouse profitieren Sie von der Lage in der obersten Etage sowie von einem hohen Maß an Privatsphäre und Entwicklungspotenzial.

#### Baulicher Zustand & Gutachten:

Im Rahmen einer bautechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Konstruktion des im Jahr 1995 errichteten Penthouse-Geschosses in wesentlichen Punkten nicht den heutigen Anforderungen entspricht.

Die Wände wurden auf der bestehenden Abdichtungs konstruktion des ursprünglichen Flachdaches errichtet. Infolge von Setzungen sind Rissbildungen entstanden. Für eine nachhaltige Sanierung wird empfohlen, die Wandkonstruktionen zurück zu bauen und auf der tragfähigen Betondecke des darunterliegenden Geschosses – unter Verwendung einer höhenausgleichenden Mörtelschicht – neu zu errichten.

Auch im Bereich der Dachkonstruktion besteht erheblicher Handlungsbedarf. Der vorhandene Aufbau weist eine nicht hinterlüftete Konstruktion mit einer unterhalb der Holzbalkenlage verbauten Kunststoffolie auf. Diese verhindert eine ausreichende Feuchtigkeitsregulierung, sodass es zu Durchfeuchtung und in der Folge zu erheblichen Schäden an der Holzkonstruktion sowie an den Holzwerkstoffplatten gekommen ist. Ein entsprechendes Gutachten liegt vor und kann bei Interesse eingesehen werden.

Für die erforderlichen Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung ist derzeit von einem Investitionsvolumen in Höhe von ca. 150.000 EUR auszugehen.

Ein besonderer Vorteil für Erwerber liegt in der klaren Trennung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum:

Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum werden durch die Eigentümergemeinschaft organisiert und durch ein Fachunternehmen ausgeführt. Die Kostenverteilung erfolgt über eine entsprechende Sonderumlage.

Die Maßnahmen im Bereich des Sondereigentums können hingegen individuell durch den Erwerber gestaltet und umgesetzt werden. Dies ermöglicht ein hohes Maß an Flexibilität – sowohl in der Ausführung als auch in der Kostensteuerung – und eröffnet die Chance, ein ganz persönliches Wohnkonzept zu realisieren.

Das genannte Investitionsvolumen umfasst beide Bereiche und dient als erste Orientierung, wobei sich im weiteren Verlauf individuelle Gestaltungsspielräume ergeben.

---

Entwicklungspotenzial:

Neben der Sanierung bietet die Immobilie ein zusätzliches Perspektivpotenzial: Nach erster Einschätzung könnte im Rahmen der umliegenden Bebauung eine weitere Aufstockung denkbar sein.

Dies eröffnet die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und den Gesamtwert der Immobilie nachhaltig zu steigern. Eine solche bauliche Erweiterung ist jedoch abhängig von den geltenden baurechtlichen Vorschriften und bedarf in jedem Fall der Abstimmung mit der zuständigen Baubehörde. Eine verbindliche Klärung kann ausschließlich über eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag erfolgen.

\*\*\*\*\*

Diese Penthouse-Wohnung richtet sich gezielt an Käufer, die das Potenzial einer Immobilie erkennen und bereit sind, in eine umfassende Sanierung zu investieren. Ob zur Eigennutzung, als renditeorientiertes Investment oder als Projektentwicklung – die Kombination aus Lage im obersten Geschoss, flexibler Grundrissgestaltung und möglichem Erweiterungspotenzial bietet vielfältige Perspektiven.

Hier entsteht die Chance, ein individuelles Wohnkonzept oder ein nachhaltiges Anlageobjekt mit Entwicklungsspielraum zu realisieren.

**Objektnummer: 26048010 - 75180 Pforzheim / Dillweißenstein**

## Alles zum Standort

Die Stadt Pforzheim gilt als etablierter Wirtschaftsstandort am nördlichen Rand des Schwarzwalds und verbindet auf attraktive Weise urbane Infrastruktur mit naturnaher Umgebung. Mit rund 135.000 Einwohnern und einer stabilen Bevölkerungsentwicklung bietet Pforzheim ein solides Umfeld für Wohnen und Arbeiten. Die vielfältige Wirtschaftsstruktur sowie die Nähe zur Metropolregion Stuttgart unterstreichen die Zukunftsfähigkeit des Standorts und sorgen für eine gute regionale Einbindung.

Dank der verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zur Metropolregion Stuttgart profitieren Bewohner von einer hervorragenden Anbindung an eine der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands. Gleichzeitig bietet Pforzheim eine ausgewogene Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten, die insbesondere Familien ein lebenswertes Umfeld eröffnet.

Der Stadtteil Dillweißenstein zeichnet sich durch seine ruhige und zugleich gut angebundene Lage aus. Die Umgebung ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung sowie der Nähe zur Natur, insbesondere durch die landschaftlich reizvolle Lage im Nagold- und Würmtal.

Die lokale Infrastruktur ist gut entwickelt: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bildungseinrichtungen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in komfortabler Reichweite. Darüber hinaus bieten Grünflächen, Wege entlang der Flüsse sowie verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten einen hohen Erholungswert.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen und den Bahnhof gewährleistet, wodurch sowohl das Stadtzentrum

von Pforzheim als auch die umliegenden Regionen bequem erreichbar sind.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus städtischer Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und naturnahem Umfeld.

**Objektnummer: 26048010 - 75180 Pforzheim / Dillweißenstein**

## 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: 26048010 - 75180 Pforzheim / Dillweißenstein**

## 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](mailto:pforzheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)