



Antom GmbH • Reickertstraße 31 • 76228 Karlsruhe

Antom GmbH
Reickertstr. 31
76228 Karlsruhe
Fon +49 162 2887937
antom-immobilien@web.de

Immobilien
Vermietung
Verwaltung
Beratung

Datum 28.09.2025

Exposé – Immobilienverkauf Pforzheimer Straße 7, 76275 Ettlingen

Optimal für Investoren und Bauträger, aber auch zur privaten Nutzung
Vielfältige Ausbau- und Abschreibungsmöglichkeiten!

Immobilie liegt im Sanierungsgebiet „Pforzheimer- / Schiller Straße“
Lukrative neue KFW-Programme möglich.
Planung projiziert mit genehmigter Bauvoranfrage!

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohnbaugrundstück mit Bestandsgebäude in zentraler Lage von Ettlingen, Pforzheimer Straße 7. Die Liegenschaft bietet sowohl für Investoren und Projektentwickler ein hohes Potenzial – nicht zuletzt aufgrund der bereits positiv beschiedenen Bauvoranfrage zur Aufstockung, zum Abriss/Teilabriss und Neubau eines Wohnhauses im Rahmen der Nachbarschaftsbebauung (§34 BauGB).

Das Grundstück liegt in einem gewachsenen Wohngebiet mit guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Anbindung. Die unmittelbare Nähe zur Innenstadt von Ettlingen sowie zur Stadt Karlsruhe macht diesen Standort besonders attraktiv.



Grundstücks- & Bestandsdaten:

- Adresse: Pforzheimer Straße 7, 76275 Ettlingen
- Grundstücksfläche: ca. 345 m²
- Bestandsgebäude: Wohnhaus, sanierungsbedürftig bzw. für Abriss/Teilabriss/Abriss vorgesehen
- Erschließung: Voll erschlossen
- Bebauungsart: §34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung)
- Bauvoranfrage: Genehmigt für Abriss/Teilabriss, Aufstockung sowie Neubau eines Wohnhauses
- Energieausweis „H“ liegt vor

Baupotenzial / Förder- und Abschreibungsmöglichkeiten:

Dieses Objekt bietet sowohl die Möglichkeit einer Modernisierung als auch eines kompletten Neubaus. Beide Möglichkeiten weisen unterschiedliche Abschreibungs- und Finanzierungspotentiale auf:

1. Modernisierung:

- Aufstockung des Bestands – zusätzliche Wohnfläche kann geschaffen werden
- Sanierungsabschreibungen in Höhe von 91% über 11 Jahre
- Ansprechpartner für die Abstimmung eines Sanierungsfahrplans ist bekannt
- Sanierungssatzung liegt vor
- **Finanzierungsmöglichkeit mit KFW „261“:** 150 TEUR/Wohneinheit zuzüglich Tilgungszuschuss zwischen 5 – 45 %, Energieausweis „H“, damit „worst performing building“ – zusätzlicher Tilgungszuschuss von 10%, niedrige Zinsen komplettieren die Förderung.

2. Neubau:

- Möglichkeit der degressiven Abschreibung mit 5% / Jahr
- Bei QNG-Standard nochmals die ersten 4 Jahre 5%
- In Summe macht dies 75% in 11 Jahren.

NEUE KFW-Programme (296/298):

Aktuell neue KFW-Programme, mit Darlehenssummen von 100 - 150 TEUR/Wohneinheit und niedrigen Zinssätzen, machen eine Finanzierung wieder sinnvoll/möglich.



Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in der Pforzheimer Straße, einer gut frequentierten und dennoch wohnlich geprägten Straße in Ettlingen. Der Standort bietet:

- Sehr gute Anbindung an den ÖPNV (S-Bahn-Haltestellen in unmittelbarer Nähe)
- Schnelle Erreichbarkeit der B3, A5 und A8 – ideal für Pendler
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Ärzte fußläufig erreichbar
- Hohe Lebensqualität durch die Nähe zur Alb, zum Horbachpark und zur Ettlinger Altstadt

Wohnflächenberechnung zur Bauvoranfrage:

FLÄCHENBERECHNUNG	30.10.2024	Wohnflächenverordnung 2003
Auflistung nach Bezeichnung		Berechnungsergebnisse werden aus internen exakten Werten ermittelt & auf 2 Nachkommastellen gerundet
WOHNFLÄCHE VORDERHAUS GESAMT:		245,79 m²
WoFI Wohnung 1:		41,26 m ²
WoFI Wohnung 2:		69,04 m ²
WoFI Wohnung 3:		68,96 m ²
WoFI Wohnung 4:		66,54 m ²
WOHNFLÄCHE ZWISCHENBAU GESAMT:		85,33 m²
WoFI Wohnung 5:		43,90 m ²
WoFI Wohnung 6:		41,43 m ²
WOHNFLÄCHE HINTERHAUS GESAMT:		245,00 m²
WoFI Wohnung 7:		77,02 m ²
WoFI Wohnung 8:		77,02 m ²
WoFI Wohnung 9:		90,95 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT:		576,12 m²
NUTZFLÄCHE GESAMT:		105,53 m²
Vorderhaus:		87,01 m ²
Hinterhaus:		18,53 m ²

Pläne genehmigte Planung (Bauvoranfrage):

Visualisierung:



Zwischenbau



Hinterhaus



Vorderhaus

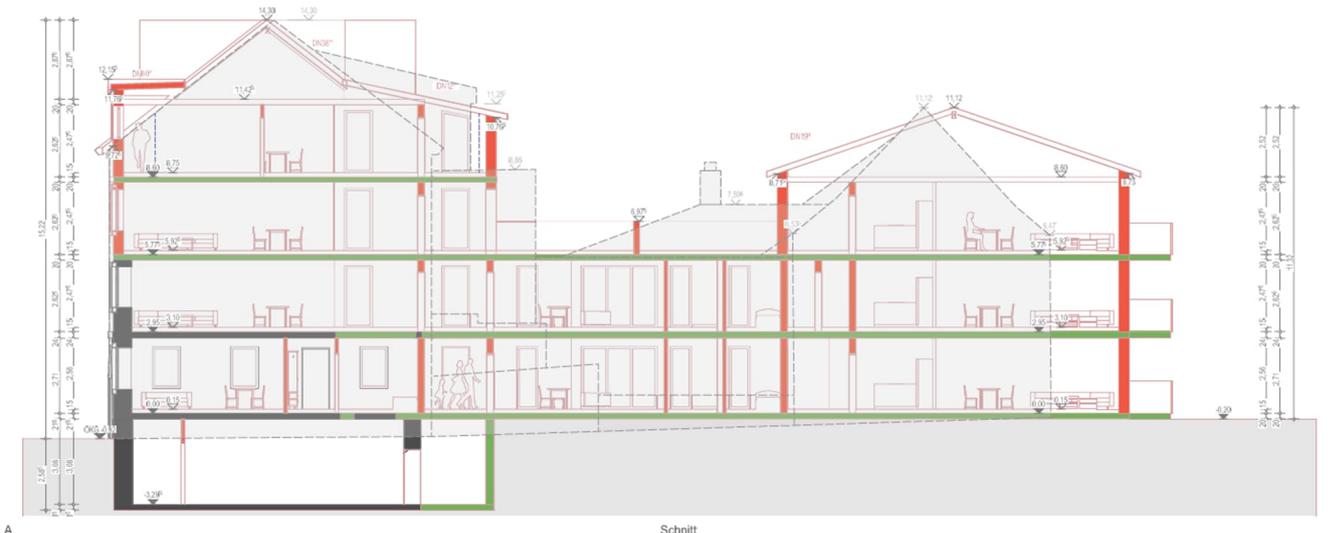
Grundriss EG & OG:



Grundriss DG / KG / SP:



Schnitt A:



Achtung: Alle Pläne sind in diesem Exposé unmaßstäblich abgebildet.



Kaufpreis:

535.000,- EUR

Kontakt:

Für weitere Informationen, Pläne oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Die Bauvoranfrage kann auf Wunsch zur Einsicht bereitgestellt werden.

Wichtiger Hinweis zur Bauvoranfrage:

Die erteilte Bauvoranfrage bezieht sich auf eine grundsätzliche Einschätzung der Bebaubarkeit im Rahmen der Nachbarschaftsbebauung (§34 BauGB). Bitte beachten Sie, dass eine **endgültige Baugenehmigung gesondert beantragt werden muss** und in ihrer Ausgestaltung **von der Bauvoranfrage abweichen kann**. Alle Planungen bedürfen der finalen Prüfung und Genehmigung durch die zuständige Baurechtsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

Annabell Link
Geschäftsführerin