TEILUNGSVERSTEIGERUNG · AMTSGERICHT PFORZHEIM · 4 K 75/25

2.235 m² Grundstück + Bestandsimmobilie mit Sicht über Pforzheim

Potenzial für Wohnraumentwicklung / Neubebauung oder Eigennutzung



Wohnhaus und weitläufiger Südhanggarten

2.235 m²	1.235 m²	1.430.000 €	21.12.2026
Gesamtgrundstück	südlicher Bauplatzansatz im Gutachten	gerichtlich festgesetzter Verkehrswert	Versteigerung · 10:30 Uhr

Das 2.235 m² große Grundstück eröffnet die besondere Chance, in attraktiver Südhanglage einen qualitätsvollen Wohnstandort weiterzuentwickeln. Es erstreckt sich von der Hachelallee bis zur ruhigeren Nibelungenstraße, verfügt über zwei Straßenfronten und bietet einen weiten Blick über Pforzheim. Grundstücksgröße, Ausrichtung und Topografie schaffen interessante Voraussetzungen für ein zukunftsorientiertes Wohnkonzept. Das bestehende Wohnhaus befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich. Dadurch verbleibt im Süden eine großzügige, zur Sonne und zur Nibelungenstraße orientierte Fläche. Hier können neue Wohnideen entwickelt werden – beispielsweise eine ergänzende Wohnbebauung, gestaffelte Baukörper mit Terrassen und Aussicht oder ein Gesamtkonzept, das den vorhandenen Gebäudebestand mit neuem Wohnraum verbindet. Im Verkehrswertgutachten wird der rund 1.235 m² große südliche Grundstücksbereich als selbstständig nutzbare Bauplatzfläche angesetzt. Das Baurechtsamt hat eine Bebauung dieses Bereichs grundsätzlich als denkbar eingeordnet. Diese Ausgangslage unterstreicht das konkrete Entwicklungspotenzial dieser Liegenschaft.

Für private Käufer bietet das Anwesen Raum für großzügiges Wohnen, Mehrgenerationenkonzepte und individuelle Lebensentwürfe. Investoren, Projektentwickler und Wohnungsunternehmen erhalten die Möglichkeit, ein auf die besondere Lage über Pforzheim zugeschnittenes Wohnprojekt zu entwickeln und zusätzlichen Wohnraum in guter Wohnlage zu schaffen.

Hinweis: Die amtliche Veröffentlichung des Versteigerungstermins auf dem Portal www.versteigerungspool.de steht derzeit noch aus (Stand 7.10.2026).

Objekt- und Grundstücksdaten auf einen Blick

Standort	Hachelallee 29 75179 Pforzheim
Grundstück	Flurstück 19307 · ca. 2.235 m^2
Grundstücksart	Wohnbaufläche
Form und Abmessungen	Nahezu rechteckig · mittlere Breite ca. 32 m · Tiefe ca. 69 m
Straßenfronten	Ca. 33 m an der Hachelallee · ca. 32 m an der Nibelungenstraße
Topografie	Attraktive Südhanglage · Höhenunterschied ca. 15 m · Aussicht über Pforzheim
Bestehende Bebauung	Freistehendes Einfamilienwohnhaus mit zwei Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und vollständiger Unterkellerung · Doppelgarage
Baujahr	Ca. 1939 · Ausbau des Dachgeschosses ca. 1970
Wohnfläche	Ca. 315,94 m^2 · zusätzlich Kellergeschoss
Planungsrecht	Reines Wohngebiet · zwei Vollgeschosse · GRZ 0,25 · GFZ 0,5 · offene Bauweise · Dachneigung 0° bis 36°
Entwicklungspotenzial	Südlicher Grundstücksbereich von ca. 1.235 m^2 als selbstständig nutzbare Bauplatzfläche in der Wertermittlung angesetzt
Nutzungsmöglichkeiten	Eigennutzung · Mehrgenerationennutzung · Nachverdichtung · Projektentwicklung · Schaffung zusätzlichen Wohnraums
Verkehrswert	1.430.000 €
Versteigerungstermin	Montag, 21. Dezember 2026 · 10:30 Uhr
Gericht	Amtsgericht Pforzheim · Lindenstraße 8 · 75175 Pforzheim · Saal 142 N
Aktenzeichen	4 K 75/25

Das Grundstück

Lage und Erschließung

Das ca. 2.235 m² große Grundstück bildet das Flurstück 19307 der Gemarkung Pforzheim. Sein nahezu rechteckiger Zuschnitt mit einer mittleren Breite von ca. 32 m und einer Tiefe von ca. 69 m bietet eine klare und gut nutzbare Grundstücksstruktur. Die Liegenschaft erstreckt sich von der Hachelallee bis zur Nibelungenstraße und verfügt über zwei Straßenfronten von ca. 33 m beziehungsweise ca. 32 m. Eine zusätzliche Zufahrt von der Nibelungenstraße erscheint grundsätzlich denkbar.
Die ausgeprägte Südhanglage eröffnet einen weiten Ausblick über Pforzheim. Der zur ruhigeren Nibelungenstraße orientierte südliche Grundstücksbereich bietet eine besonders interessante Ausgangslage für die Prüfung einer ergänzenden Wohnbebauung.
Anschlussmöglichkeiten an die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die bisherigen Erschließungs- und Abwasserbeiträge wurden als abgerechnet und bezahlt angegeben. Auf der östlichen Grundstücksseite befindet sich eine Doppelgarage.
Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, sind keine Baulasten, wertbeeinflussenden Dienstbarkeiten oder Hinweise auf Altlasten vermerkt. Maßgeblich sind die jeweils aktuellen Auskünfte aus dem Grundbuch, dem Baulastenverzeichnis und dem Altlastenkataster.

Erschließung und rechtliche Grundstücksangaben

Straßenanbindung	Das Grundstück erstreckt sich zwischen der Hachelallee und der Nibelungenstraße
Zufahrt	Die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Zufahrten ist im Zusammenhang mit dem jeweiligen Nutzungskonzept zu prüfen
Ver- und Entsorgung	Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser, Gas, Kanalisation und Telekommunikation
Erschließungsbeiträge	Bisherige Erschließungs- und Abwasserbeiträge als abgerechnet und bezahlt angegeben
Baulasten	In den vorliegenden Unterlagen keine Baulasten vermerkt
Dienstbarkeiten	In den vorliegenden Unterlagen keine wertbeeinflussenden Dienstbarkeiten vermerkt
Altlasten	In den vorliegenden Unterlagen keine Hinweise auf Altlasten
Weitere Projektprüfung	Konkrete Bebauung, mögliche Teilung, Zufahrt, Leitungsführung und technische Bewältigung der Hanglage sind durch Bauvoranfrage und Fachplanung zu klären
Maßgebliche Nachweise	Aktuelle Auskünfte aus Grundbuch, Baulastenverzeichnis und Altlastenkataster sowie die vollständigen Versteigerungsunterlagen

Planungsrecht und Entwicklungspotenzial

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 202 „Hachelallee“ und des Ergänzungsplans Nr. 518 „Nordstadt-West“. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Für eine erste Projektprüfung sind insbesondere folgende Festsetzungen maßgeblich:

Art der baulichen Nutzung	WR	Reines Wohngebiet; Wohnen steht im Vordergrund
Zahl der Vollgeschosse	II	Bis zu zwei Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,25	Grundfläche baulicher Anlagen grundsätzlich bis 25 % der maßgeblichen Grundstücksfläche
Geschossflächenzahl	0,5	Geschossfläche der Vollgeschosse grundsätzlich bis 50 % der maßgeblichen Grundstücksfläche
Bauweise	offen	Gebäude mit seitlichem Grenzabstand
Dachneigung	0° bis 36°	Flache bis geneigte Dächer innerhalb dieses Rahmens
Überbaubare Fläche	gemäß Baugrenzen	Lage und Ausdehnung der Bebauung richten sich nach dem Bebauungsplan
Weitere Vorschriften	Bebauungspläne und örtliche Satzungen	Unter anderem ist die Stellplatzsatzung der Stadt Pforzheim zu beachten

Raum für neue Wohnideen

Das 2.235 m^2 große Grundstück bietet die seltene Möglichkeit, einen bestehenden Wohnstandort weiterzuentwickeln. Während sich das vorhandene Wohnhaus im nördlichen Grundstücksbereich befindet, öffnet sich das Gelände nach Süden zur ruhigeren Nibelungenstraße. Hier entsteht ein großzügiger Entwicklungsbereich mit Südorientierung und Aussicht über Pforzheim.

Die Hanglage kann zum prägenden Bestandteil eines qualitätsvollen Wohnkonzepts werden. Denkbar sind beispielsweise gestaffelte Baukörper, gut belichtete Wohnungen, Terrassen und private Außenbereiche, die sich zur Sonne und zum Stadtblick orientieren. Auch eine Verbindung aus erhaltenem Wohnhaus und ergänzender Neubebauung bietet interessante Perspektiven.

Für Investoren und Projektentwickler ergeben sich damit unterschiedliche Ansätze: von einer behutsamen Nachverdichtung über ein Mehrgenerationen- oder Mietwohnkonzept bis zu einer umfassenderen Neuordnung des Grundstücks. Grundstücksgröße, zwei Straßenfronten, Südhanglage und planungsrechtliche Einordnung schaffen hierfür eine attraktive Ausgangslage.

Der ca. 1.235 m^2 große südliche Grundstücksbereich wurde bei der Wertermittlung als selbstständig nutzbare Bauplatzfläche angesetzt. Laut Verkehrswertgutachten wurde eine Bebauung dieses Bereichs seitens des Baurechtsamts grundsätzlich als denkbar eingeordnet. Eine verbindliche Beurteilung der Bebaubarkeit ist damit nicht verbunden und bedarf einer konkreten bauplanungsrechtlichen Prüfung. Damit ist das Entwicklungspotenzial über eine rein theoretische Betrachtung hinaus nachvollziehbar.

Die maßgeblichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 202 „Hachelallee“ und Nr. 518 „Nordstadt-West“ sind vorstehend zusammengefasst. Auszüge der Planzeichnungen befinden sich im Anhang.

Das Gebäude

Großzügiges Wohnhaus mit flexiblem Raumangebot

Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich ein freistehendes Wohnhaus, das um 1939 errichtet wurde. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über zwei Vollgeschosse sowie ein etwa 1970 ausgebautes Dachgeschoss. Insgesamt stehen rund 315 m^2 Wohnfläche auf drei Wohnebenen zur Verfügung.

Grunddaten

Gebäudeart	Freistehendes Einfamilienwohnhaus
Baujahr	Ca. 1939
Dachgeschossausbau	Ca. 1970
Geschosse	Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Unterkellerung	Vollständig unterkellert
Wohnfläche	Ca. 315,94 m^2
Dachform	Walmdach
Heizung	Gas-Zentralheizung, Baujahr 2004
Energieausweis	Derzeit nicht vorhanden
Garage	Doppelgarage mit elektrisch betriebenen Toren
Weiterer Gebäudeteil	Abstellraum beziehungsweise Außenkeller unter der Terrasse

Raumaufteilung

Erdgeschoss	Wohnen, Essen, Schlafen, Küche, Dusche, WC, Flur, Abstellraum mit Vorraum, Windfang und Terrasse
Obergeschoss	Drei Zimmer, Küche, Bad, WC mit Vorraum und Flur
Dachgeschoss	Drei Zimmer, Bad, Flur und Abstellraum
Kellergeschoss	Heizungsraum, Waschküche, drei Kellerräume und Gewölbekeller

Perspektiven für Eigennutzer und Investoren

Die großzügige Gebäudestruktur eröffnet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Für Eigennutzer bietet das Haus viel Raum für ein individuell gestaltetes Familiendomizil oder ein Mehrgenerationenkonzept. Die vorhandenen Wohnebenen und zwei Küchen können außerdem eine Grundlage für die Organisation mehrerer Wohnbereiche bilden.

Für Investoren und Projektentwickler kann das Bestandsgebäude in ein umfassenderes Grundstückskonzept einbezogen werden. Denkbar sind eine Modernisierung, eine Neuordnung der vorhandenen Wohnbereiche oder eine Verbindung des Bestands mit einer ergänzenden Bebauung. Auch eine weitergehende Neuordnung des Grundstücks kann im Rahmen einer konkreten Projektplanung untersucht werden.

Bauliche Veränderungen und eine Nutzung mit mehreren rechtlich eigenständigen Wohneinheiten setzen eine entsprechende Planung und gegebenenfalls Genehmigung voraus.

Gerichtstermin und Vorbereitung

Grund der Versteigerung:

Bei dem Verfahren handelt es sich um eine Teilungsversteigerung zur Aufhebung einer Erbengemeinschaft. Anders als bei einer klassischen Zwangsversteigerung steht nicht die Durchsetzung einer Gläubigerforderung im Vordergrund.

Terminübersicht: Die amtliche Veröffentlichung des Versteigerungstermins auf dem Portal www.versteigerungspool.de steht derzeit noch aus (Stand 7.10.2026).

Verfahrensart	Teilungsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Aktenzeichen	4 K 75/25
Termin	Montag, 21. Dezember 2026, 10:30 Uhr
Ort	Amtsgericht Pforzheim, Lindenstraße 8, 75175 Pforzheim · Saal 142 N
Verkehrswert	1.430.000 € zum Wertermittlungsstichtag 5. März 2026
Bietsicherheit	Auf Verlangen 10 % = 143.000 €; Barzahlung ausgeschlossen

Hinweis zum Versteigerungstermin: Die Angaben entsprechen dem derzeit bekannten Stand gemäß Terminbestimmung des Amtsgerichts Pforzheim. Der Termin kann durch das Gericht verlegt, geändert oder aufgehoben werden. Interessenten sollten sich deshalb rechtzeitig und nochmals kurz vor dem Termin anhand der amtlichen Bekanntmachungen oder direkt beim Amtsgericht Pforzheim über den aktuellen Stand und die geltenden Versteigerungsbedingungen informieren. Alle Terminangaben erfolgen ohne Gewähr.

Vor dem Termin

Eine sorgfältige Vorbereitung ist für die Teilnahme an der Teilungsversteigerung besonders wichtig. Interessenten sollten die vollständigen Versteigerungsunterlagen und den baulichen sowie planungsrechtlichen Zustand des Objekts eigenständig prüfen. Finanzierung, persönliches Höchstgebot und gegebenenfalls erforderliche Bietsicherheit sollten frühzeitig geklärt werden. Maßgeblich sind ausschließlich die amtlichen Bekanntmachungen und die im Versteigerungstermin mitgeteilten Bedingungen.

Unterlagen	Vollständiges Gutachten, Terminbestimmung und Grundbuchangaben prüfen.
Projektprüfung	Bauvoranfrage, Leitungsverlauf, Hangthemen und mögliche Teilung fachlich klären.
Finanzierung	Persönliches Höchstgebot einschließlich Erwerbsnebenkosten und Investitionen festlegen.
Sicherheit	Zulässige Form und Fristen direkt mit dem Amtsgericht abstimmen.
Aktualität	Kurz vor Anreise prüfen, ob Termin, Uhrzeit oder Saal geändert wurden.

Amtliche Unterlagen

Portalhinweis aus der Terminbestimmung: www.versteigerungspool.de · Suche nach 4 K 75/25

Grundlagen dieser Fassung: Terminbestimmung des Amtsgerichts Pforzheim vom 18. August 2026 und Verkehrswertgutachten Nr. 51/25 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Pforzheim, Wertermittlungsstichtag 5. März 2026.

Kontakt

Michael Pötzsch (Miteigentümer)

www.hachelallee29.info

info@hachelallee29.info

Rechtlicher Hinweis

Dieses Exposé ist ein privates Informationsangebot und kein amtliches Dokument des Amtsgerichts Pforzheim. Es dient ausschließlich der unverbindlichen Erstinformation über die Liegenschaft und das Versteigerungsverfahren. Sämtliche Angaben wurden auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Eine Gewähr für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und dauerhafte Aktualität wird nicht übernommen.

Maßgeblich für die Beschreibung, den Zustand und die Bewertung der Immobilie ist das vollständige gerichtlich beauftragte Verkehrswertgutachten. Für den Ablauf des Verfahrens, den Versteigerungstermin und mögliche Änderungen gelten ausschließlich die aktuellen amtlichen Bekanntmachungen und Unterlagen des Amtsgerichts Pforzheim. Diese sind nach Veröffentlichung unter www.versteigerungspool.de abrufbar.

Aussagen zu Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungsperspektiven stellen keine Zusicherung einer bestimmten Bebaubarkeit, Teilbarkeit, Erschließung oder Genehmigungsfähigkeit dar. Abbildungen, Pläne und Flächenangaben dienen der Orientierung und sind nicht maßstäblich, sofern nicht ausdrücklich anders angegeben. Interessenten wird empfohlen, sämtliche für ihre Entscheidung wesentlichen tatsächlichen, rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Umstände eigenständig zu prüfen.

Anhang

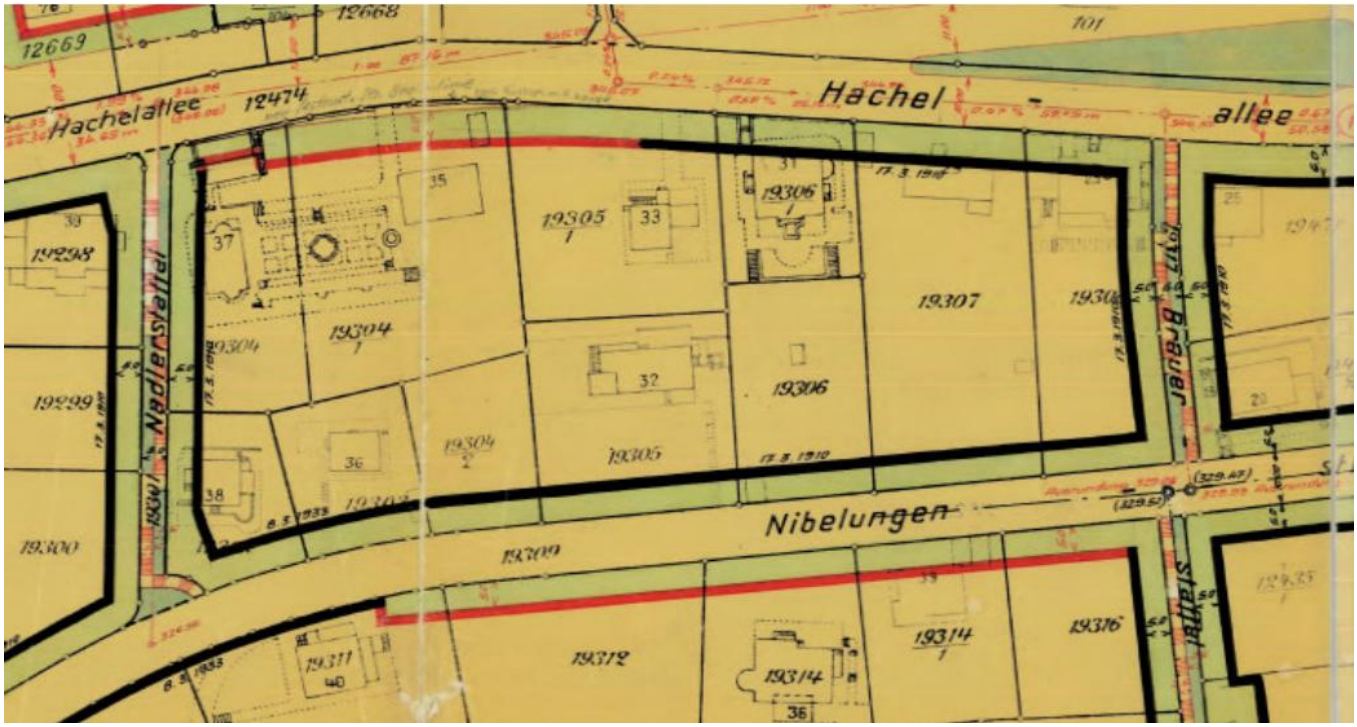


Abbildung 1: Bebauungsplan 202 (Quelle: Bebauungspläne der Stadt Pforzheim, fotografische Aufnahme bei Akteneinsicht.)

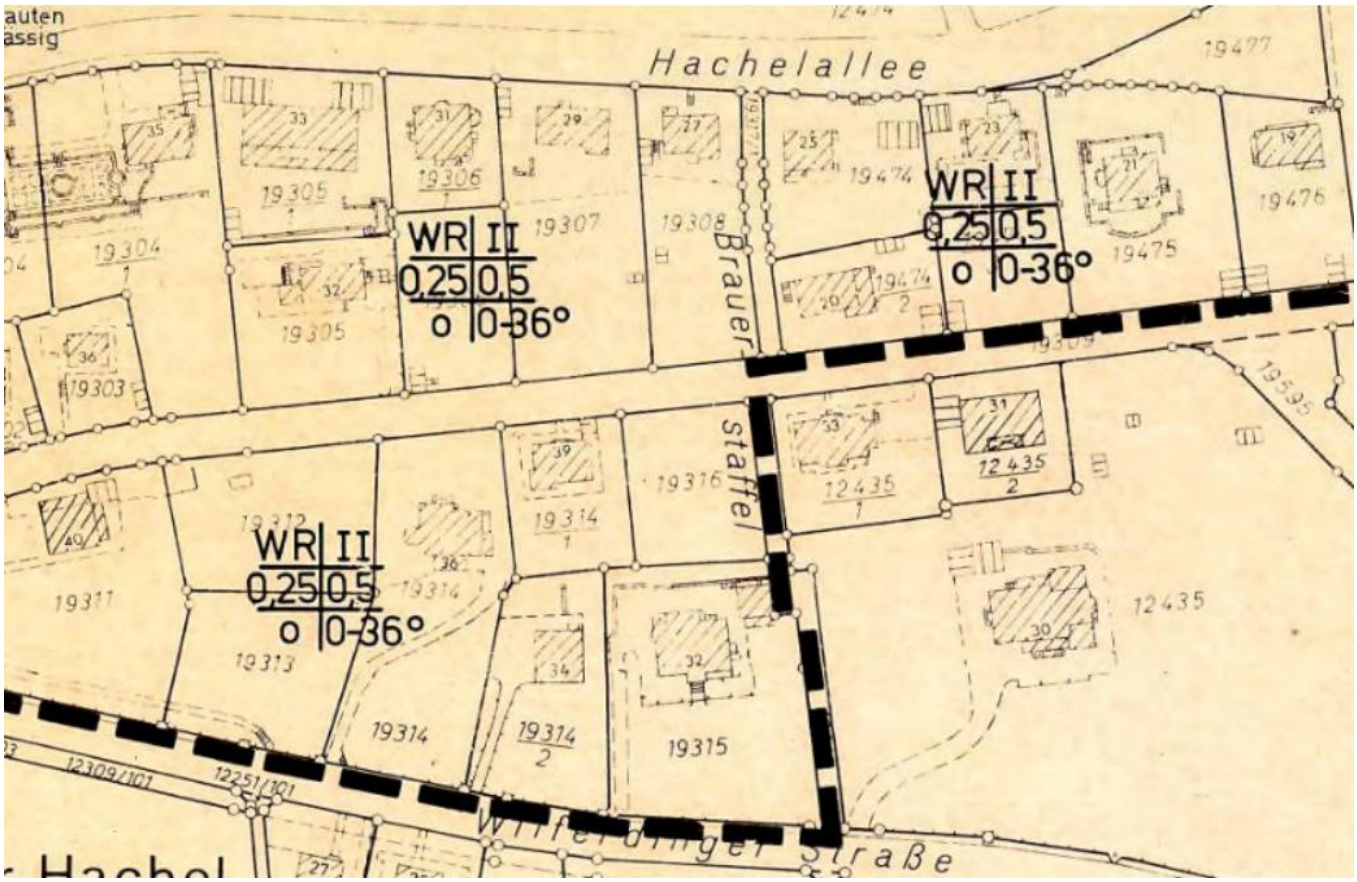


Abbildung 2: Bebauungsplan 518 (Quelle: Bebauungspläne der Stadt Pforzheim, fotografische Aufnahme bei Akteneinsicht.)



Abbildung 3: Aussicht vom Balkon über Pforzheim



Abbildung 4: Wohnhaus