

Waldbronn / Reichenbach

# Spacious detached house with granny flat, wellness area and plenty of expansion potential

Property ID: 25015031



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

**PURCHASE PRICE: 798.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 322,73 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 750 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## At a glance

Property ID	25015031
Living Space	ca. 322,73 m <sup>2</sup>
Rooms	11
Bedrooms	8
Bathrooms	3
Year of construction	1974
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	798.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Balcony

Property ID: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	137.05 kWh/m²a
Energy certificate valid until	13.08.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1974



Property ID: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## The property



Property ID: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## The property





Property ID: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## The property





Property ID: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## The property





Property ID: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## The property





Property ID: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## The property



Property ID: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

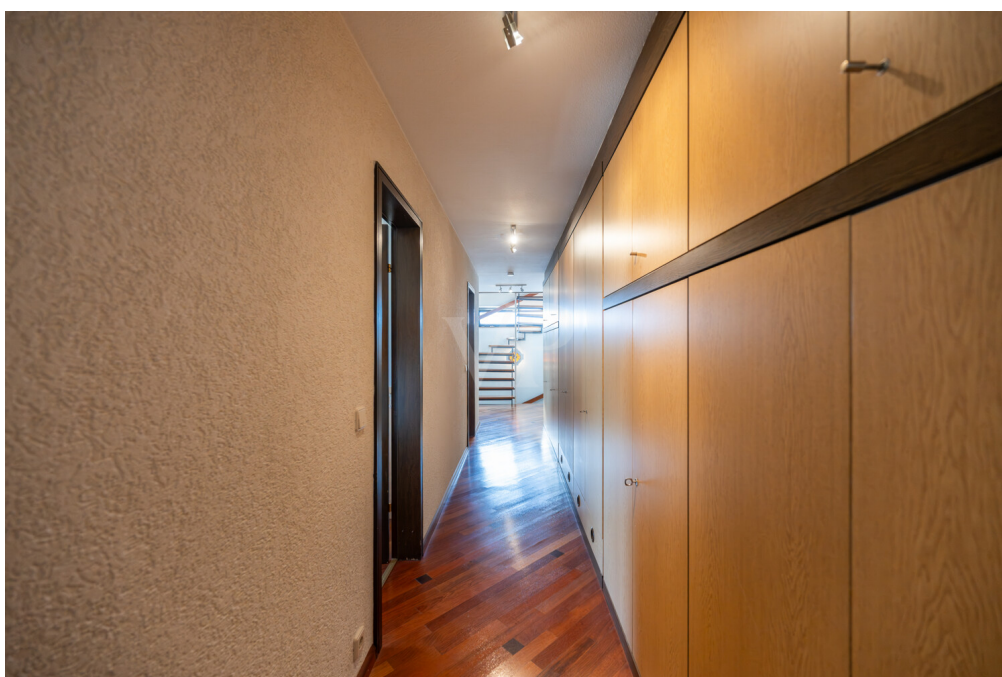
## The property





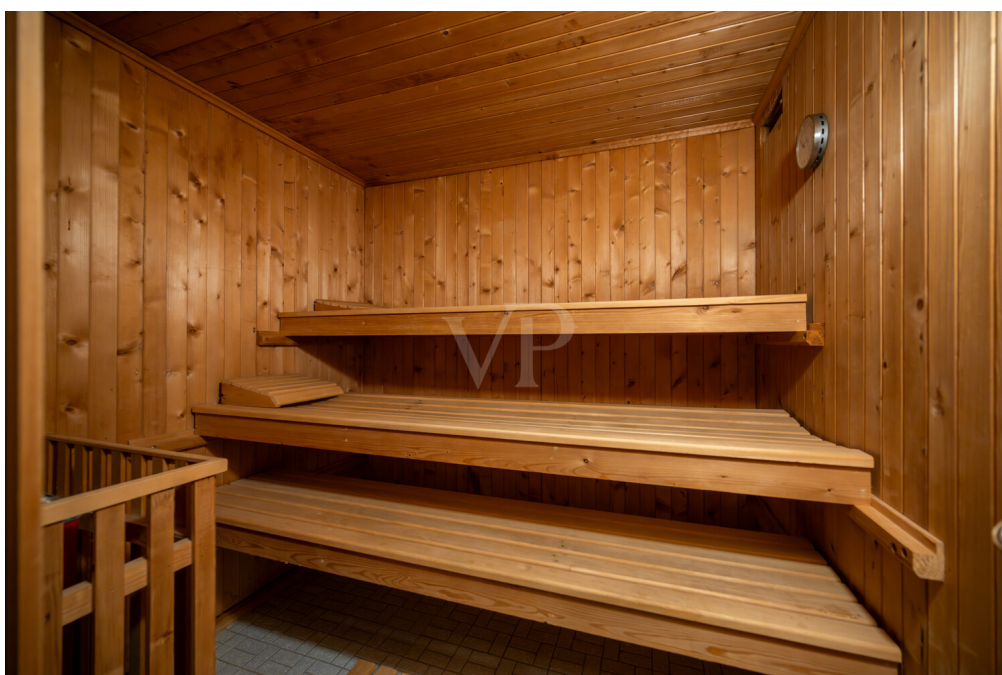
Property ID: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## The property



Property ID: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## The property





Property ID: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## The property





Property ID: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## The property



Property ID: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

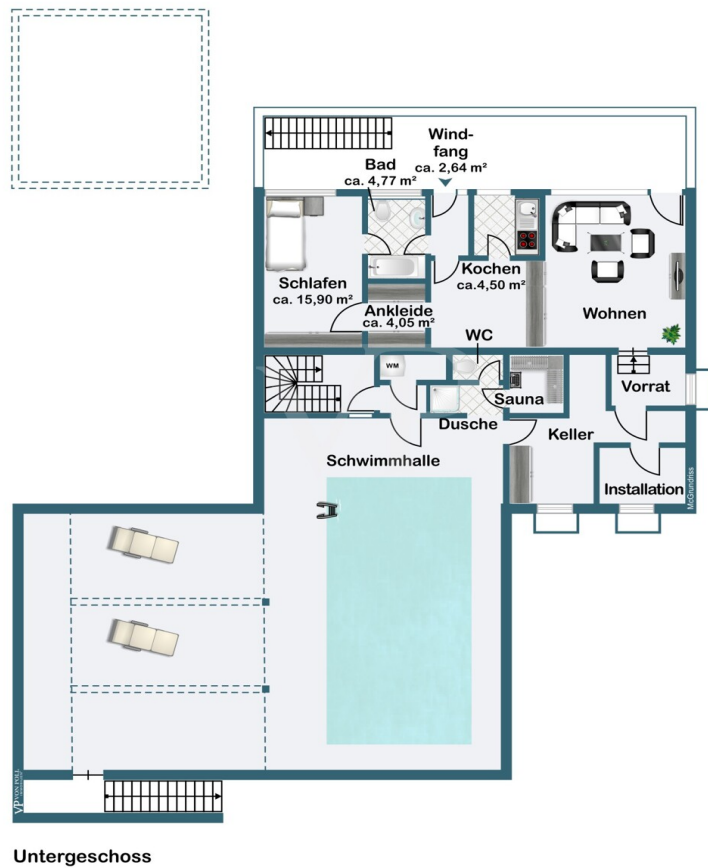
T.: 0721 6268 42 0

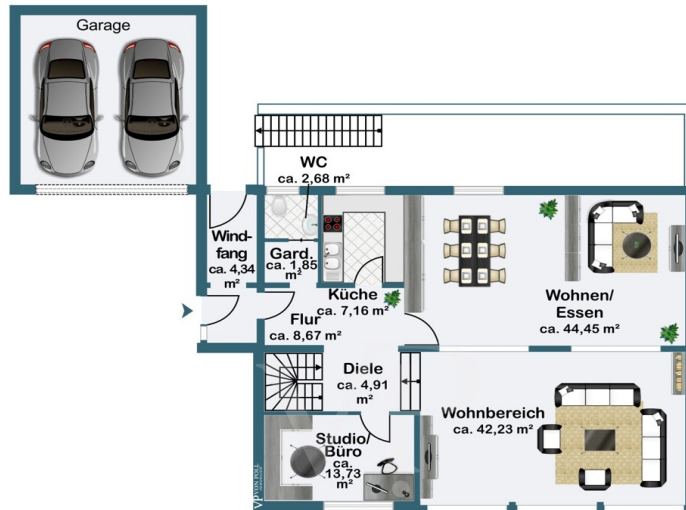
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Property ID: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

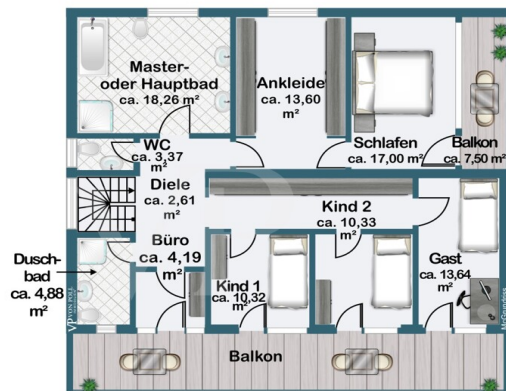
## Floor plans





Erdgeschoss





Obergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## A first impression

This exceptional detached house with a separate apartment impresses with its architectural sophistication, light-filled rooms, and a spacious layout on all levels. On the ground floor, you'll find a grand living and dining area of over 86 m<sup>2</sup>, divided into two staggered levels – perfect for stylish living with a special ambiance. Generous sliding doors open the room to the sunny south-facing terrace and the well-maintained garden. The kitchen is currently separated by a wall unit but can easily be integrated into a modern eat-in kitchen. The ground floor also includes a guest WC, a cloakroom, a small office with access to the terrace, and direct access to the separate apartment. Upstairs, you'll find the master suite with a bedroom, dressing room, bathroom with natural light, and access to a private balcony. Three further, very spacious guest rooms share a continuous balcony spanning the entire width of the house. Another bathroom and a practical built-in wardrobe in the hallway provide added convenience. A utility room is also included. The attic offers a large, open space with versatile potential – whether as additional living space, a studio, or storage. The basement features a spacious wellness area with a swimming pool, sauna, and a sheltered outdoor area perfect for relaxation. The separate, approximately 65 m<sup>2</sup> apartment includes a living room, bedroom, kitchen, and bathroom. A connecting door allows for flexible use – ideal for guests, au pairs, a home office, or rental. A perfect home for families who value comfort, spaciousness, and flexibility.

Property ID: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Details of amenities

- Dach im Jahr 2020 neu gedämmt und gedeckt, Fassade frisch gestrichen
- Sämtliche Abwasserrohre erneuert, neue Isolierung und Abdichtung angebracht
- Doppelgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 86 m<sup>2</sup> und direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse
- Separate Einliegerwohnung mit ca. 65 m<sup>2</sup> und eigenem Eingang – ideal für Gäste, Au-pair oder Büro
- Moderner Wellnessbereich im Untergeschoss mit Schwimmbad und Sauna für entspannte Stunden zuhause
- Durchdachte Raumaufteilung mit drei Gästezimmern und einer großzügigen Elternsuite mit Balkon
- Dachgeschoss mit zusätzlichem Ausbaupotenzial für individuellen Wohnraum
- Sicherheitsausstattung mit Alarmanlage und Videoüberwachung
- Fußbodenheizung in Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss
- Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 17,92 kWp – nachhaltig und effizient

Property ID: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## All about the location

Waldbronn/Reichenbach besticht durch seine ruhige und sichere Lage in unmittelbarer Nähe zu Karlsruhe und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Die exzellente Anbindung über die S11-Stadtbahn ermöglicht eine stressfreie Mobilität für Berufspendler, während die stabile und familienfreundliche Gemeinschaft ein harmonisches Lebensumfeld schafft. Die ausgewogene Bevölkerungsstruktur mit einem hohen Anteil an Senioren sorgt für ein ausgeglichenes Miteinander und unterstreicht die nachhaltige Attraktivität dieses Wohnstandorts.

Die Umgebung von Waldbronn/Reichenbach präsentiert sich als ein Ort, der besonders Familien mit Kindern ein vielfältiges und sicheres Lebensumfeld bietet. Zahlreiche Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und laden zum gemeinsamen Spielen und Entdecken ein. Sportbegeisterte finden in unmittelbarer Nähe moderne Sportanlagen wie die EDEKA Völkle Arena, die zu aktiver Freizeitgestaltung einladen. Für kulturelle und gemeinschaftliche Aktivitäten sorgen der Kulturtreff Waldbronn sowie das Evangelische Gemeindezentrum, die nur wenige Minuten zu Fuß entfernt sind und ein vielfältiges Veranstaltungsprogramm bieten.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur ein großer Vorteil: Kindergärten wie das Schwalbennest und St. Elisabeth sind in etwa 6 bis 11 Minuten zu Fuß erreichbar, während die Albert-Schweitzer-Grundschule und weiterführende Schulen wie die Anne-Frank-Schule in einem angenehmen Radius liegen. Diese Nähe ermöglicht kurze und sichere Wege im Alltag. Auch die medizinische Versorgung ist mit Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung bestens gewährleistet – etwa das Augenzentrum Ettlingen und die Schwarzwald-Apotheke sind in weniger als zehn Minuten zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien und den Reichenbach Bahnhof, der in etwa 11 Minuten zu Fuß erreichbar ist, hervorragend, was die Flexibilität und Mobilität der gesamten Familie unterstützt.

Insgesamt bietet Waldbronn/Reichenbach Familien ein behagliches, sicheres und zukunftsorientiertes Wohnumfeld, das durch seine vielfältigen Freizeit-, Bildungs- und Gesundheitsangebote überzeugt und somit den idealen Rahmen für ein erfülltes Familienleben schafft.

Property ID: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.8.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 137.05 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

E-Mail: [karlsruhe@von-poll.com](mailto:karlsruhe@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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