

Waldbronn / Reichenbach

## Amplia casa unifamiliar con apartamento para invitados, zona de bienestar y mucho potencial de expansión.

Número de propiedad: 25015031



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

PRECIO DE COMPRA: 645.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 322,73 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 750 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25015031
Superficie habitable	ca. 322,73 m <sup>2</sup>
Habitaciones	11
Dormitorios	8
Baños	3
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	645.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Balcón

Número de propiedad: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	13.08.2034
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	137.05 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1974



Número de propiedad: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propiedad





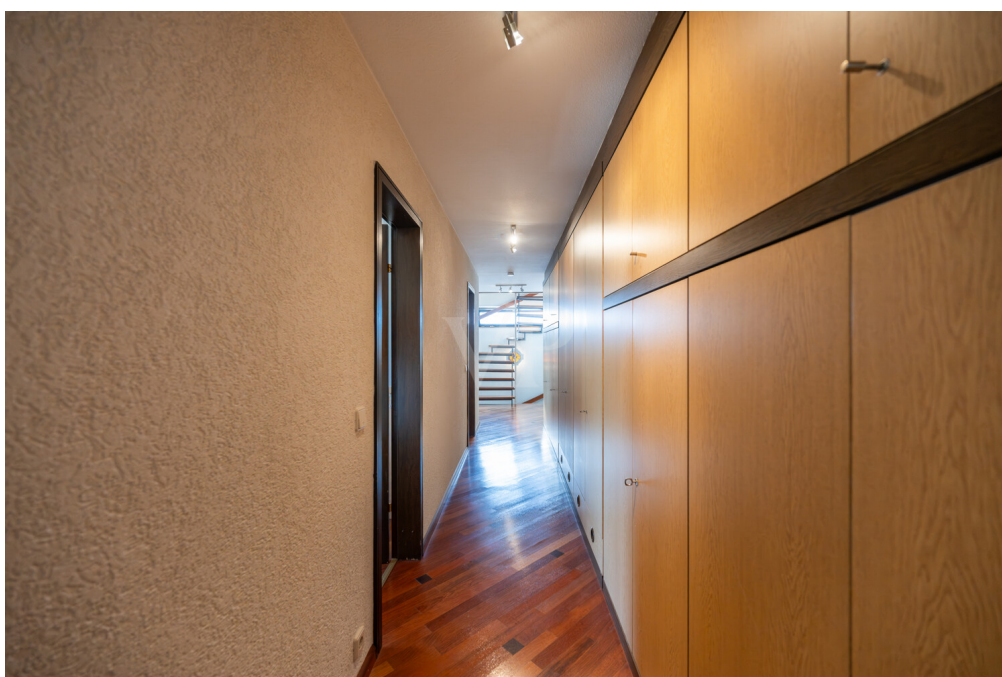
Número de propiedad: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

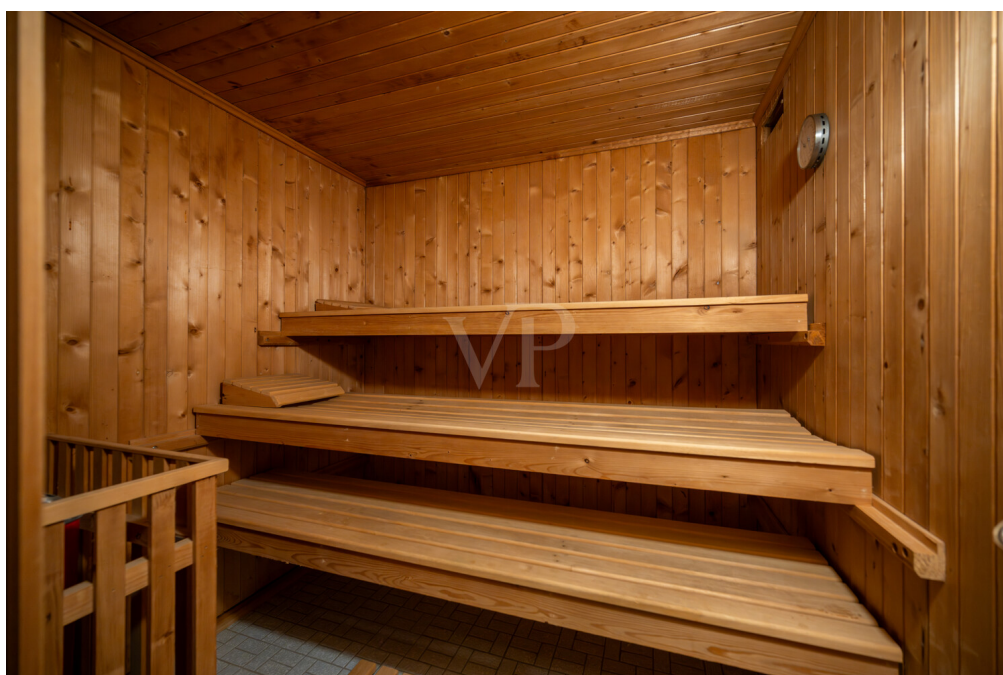
## La propiedad





Número de propiedad: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

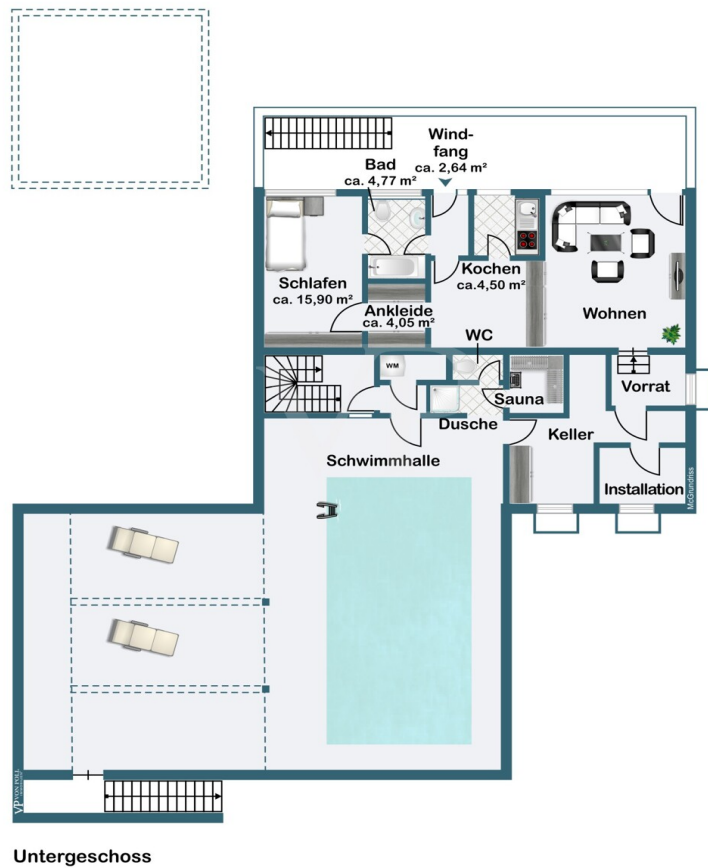
T.: 0721 6268 42 0

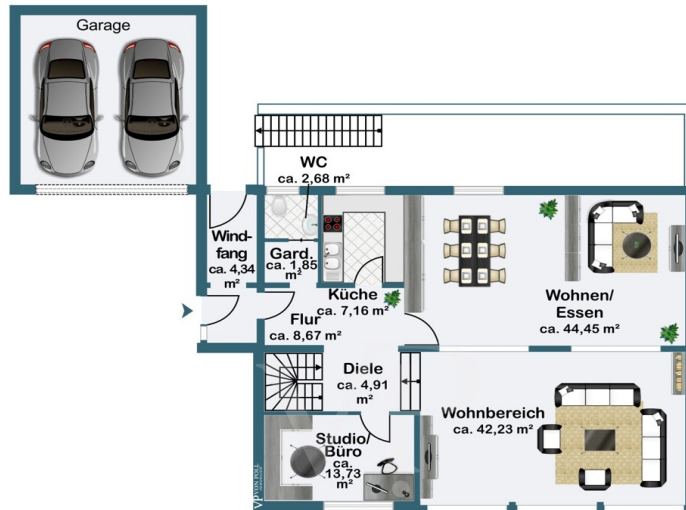
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



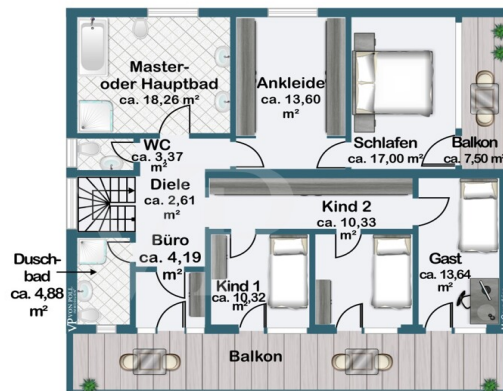
Número de propiedad: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Planos de planta





Erdgeschoss



Obergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Una primera impresión

Esta excepcional casa unifamiliar con apartamento independiente impresiona por su sofisticación arquitectónica, sus luminosas estancias y su espaciosa distribución en todas las plantas. En la planta baja, encontrará un amplio salón-comedor de más de 86 m², dividido en dos niveles escalonados, perfecto para una vida con estilo y un ambiente especial. Unas amplias puertas correderas abren la estancia a la soleada terraza orientada al sur y al cuidado jardín. La cocina, actualmente separada por un mueble alto, se puede integrar fácilmente en una moderna cocina-comedor. La planta baja también incluye un aseo de cortesía, un aseo, un pequeño despacho con acceso a la terraza y acceso directo al apartamento independiente. En la planta superior, se encuentra la suite principal con dormitorio, vestidor, baño con luz natural y acceso a un balcón privado. Tres amplias habitaciones de invitados comparten un balcón corrido que abarca toda la casa. Otro baño y un práctico armario empotrado en el pasillo ofrecen mayor comodidad. También incluye un lavadero. El ático ofrece un amplio espacio abierto con múltiples posibilidades, ya sea como vivienda adicional, estudio o trastero. El sótano cuenta con una amplia zona de bienestar con piscina, sauna y una zona exterior protegida, ideal para relajarse. El apartamento independiente, de aproximadamente 65 m², incluye salón, dormitorio, cocina y baño. Una puerta que lo comunica permite un uso flexible, ideal para invitados, au pairs, oficina en casa o alquiler. Un hogar perfecto para familias que valoran la comodidad, la amplitud y la flexibilidad.

Número de propiedad: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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