

Waldbronn / Reichenbach

# Spacieuse maison individuelle avec studio indépendant, espace bien-être et fort potentiel d'agrandissement

CODE DU BIEN: 25015031



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

PRIX D'ACHAT: 645.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 322,73 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 750 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25015031
Surface habitable	ca. 322,73 m <sup>2</sup>
Pièces	11
Chambres à coucher	8
Salles de bains	3
Année de construction	1974
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	645.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Balcon

CODE DU BIEN: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	13.08.2034
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	137.05 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propriété



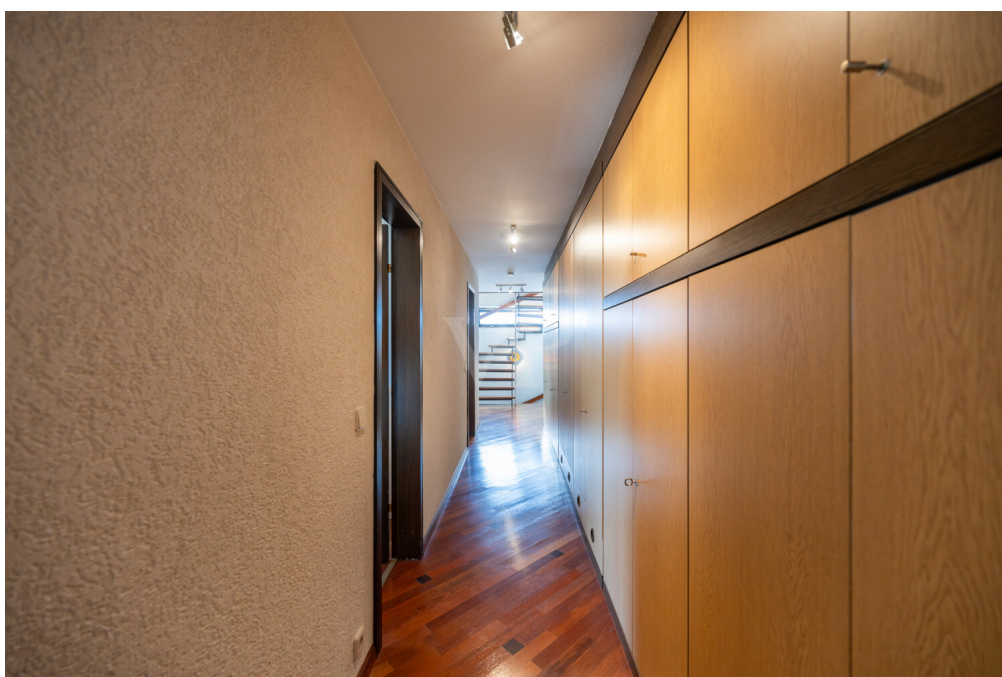
CODE DU BIEN: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propriété



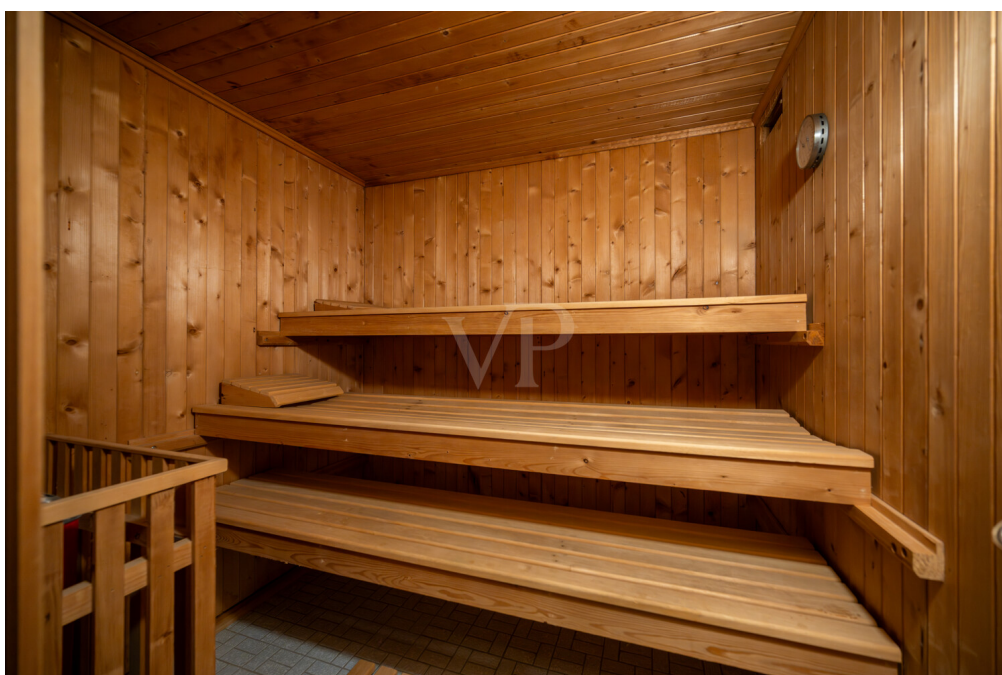
CODE DU BIEN: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

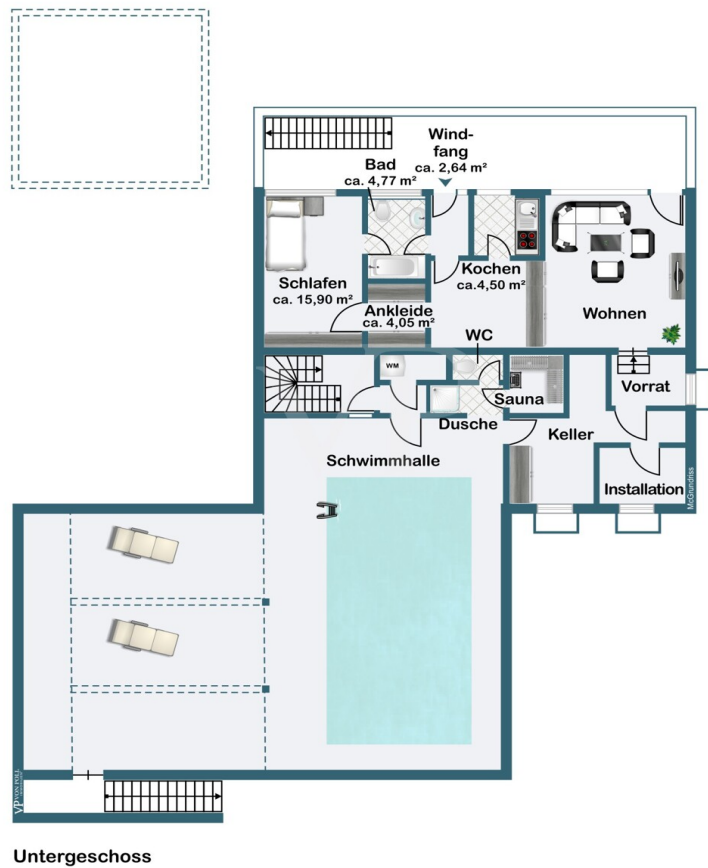
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

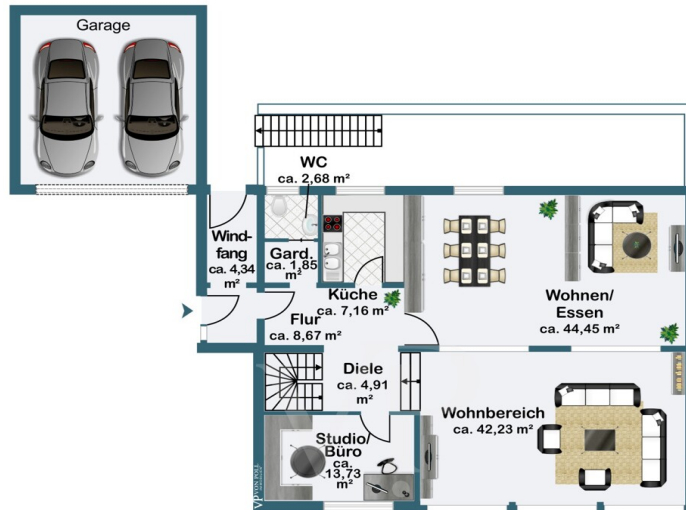
T.: 0721 6268 42 0

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

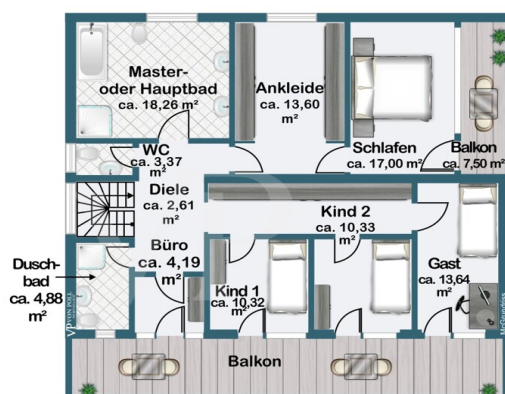
CODE DU BIEN: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Plans d'étage





Erdgeschoss



Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach**

## Une première impression

Cette maison individuelle d'exception, avec son appartement indépendant, séduit par son architecture raffinée, ses pièces baignées de lumière et ses volumes généreux sur tous les niveaux. Au rez-de-chaussée, un vaste séjour/salle à manger de plus de 86 m<sup>2</sup>, agencé sur deux niveaux décalés, offre un cadre de vie élégant et une ambiance unique. De larges baies vitrées coulissantes ouvrent la pièce sur une terrasse ensoleillée exposée plein sud et un jardin soigné. La cuisine, actuellement séparée par un meuble mural, peut facilement être intégrée à une cuisine d'îlot moderne. Le rez-de-chaussée comprend également des toilettes invités, un vestiaire, un petit bureau avec accès à la terrasse et un accès direct à l'appartement indépendant. À l'étage, la suite parentale se compose d'une chambre, d'un dressing, d'une salle de bains lumineuse et d'un accès à un balcon privatif. Trois autres chambres d'amis spacieuses partagent un balcon continu qui s'étend sur toute la largeur de la maison. Une salle de bains supplémentaire et un placard intégré pratique dans le couloir apportent un confort supplémentaire. Une buanderie complète ce niveau. Le grenier offre un grand espace ouvert aux multiples possibilités d'aménagement : espace de vie supplémentaire, studio ou espace de rangement. Le sous-sol abrite un vaste espace bien-être avec piscine, sauna et terrasse abritée idéale pour la détente. L'appartement indépendant d'environ 65 m<sup>2</sup> comprend un salon, une chambre, une cuisine et une salle de bains. Une porte communicante offre une grande flexibilité d'aménagement : parfait pour accueillir des invités, une jeune fille au pair, aménager un bureau à domicile ou pour un investissement locatif. Une maison idéale pour les familles qui privilégient le confort, l'espace et la modularité.

**CODE DU BIEN: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Klaus Hemetsberger

---

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe

Tel.: +49 721 - 62 68 42 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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