

Waldbronn

# Penthouse mit Dachterrasse und Fernblick \* Im Bieterverfahren ab 299.000 €

CODE DU BIEN: 26015004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 191 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 26015004 - 76337 Waldbronn**

- 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: 26015004 - 76337 Waldbronn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26015004</b>
Surface habitable	<b>ca. 191 m<sup>2</sup></b>
Étage	<b>9</b>
Pièces	<b>4</b>
Chambres à coucher	<b>3</b>
Salles de bains	<b>2</b>
Année de construction	<b>1970</b>

Prix d'achat	<b>299.000 EUR</b>
Type	<b>Attique</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>A rénover</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>Terrasse, WC invités</b>

CODE DU BIEN: 26015004 - 76337 Waldbronn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.08.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 26015004 - 76337 Waldbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26015004 - 76337 Waldbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26015004 - 76337 Waldbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26015004 - 76337 Waldbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26015004 - 76337 Waldbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26015004 - 76337 Waldbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26015004 - 76337 Waldbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26015004 - 76337 Waldbronn

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

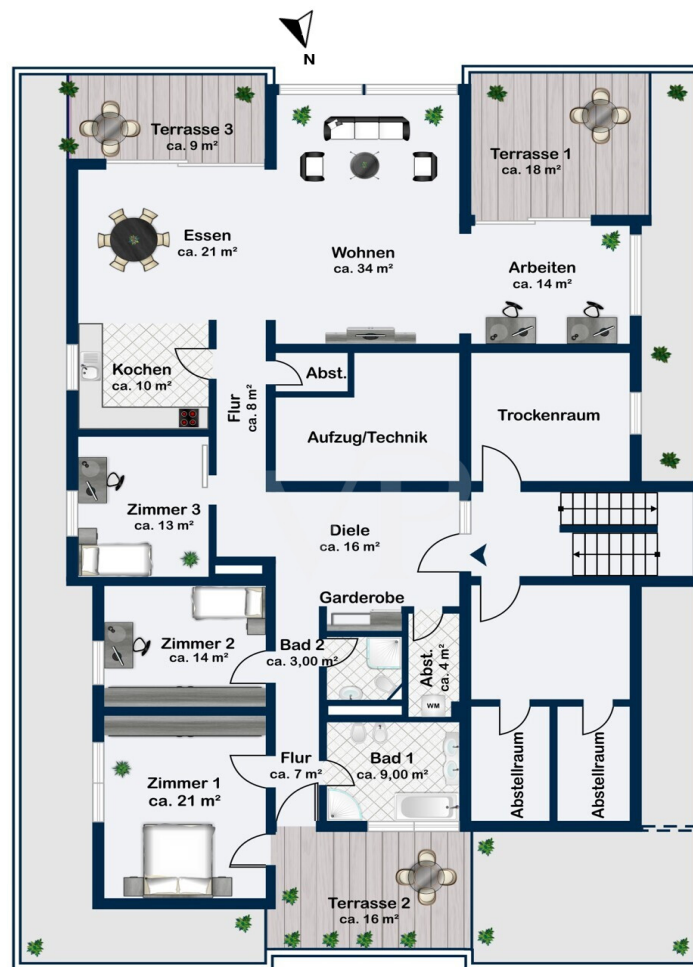
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0721 6268 42 0

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

CODE DU BIEN: 26015004 - 76337 Waldbronn

## Plans d'étage



Penthouse

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: 26015004 - 76337 Waldbronn**

## Une première impression

**Bieterverfahren: Mindestgebot EUR 299.000,-**

**Großzügig und hell wohnen mit beeindruckendem Fernblick und Sonnenterrassen**

**Diese großzügige 4-Zimmer-Penthouse Wohnung aus dem Baujahr 1970 bietet auf ca. 191 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein außergewöhnliches Wohnkonzept über den Dächern der Stadt. Das Objekt überzeugt durch einen durchdachten und funktionalen Grundriss, der eine harmonische Verbindung von Komfort und Alltagstauglichkeit schafft.**

**Im Mittelpunkt der Wohnung steht der lichtdurchflutete, offene Wohn-, Ess- und Kochbereich. Hohe Räume und große Fensterflächen sorgen für ein besonderes Wohngefühl und lassen viel Tageslicht ins Innere. Durch die offene Gestaltung des zentralen Lebensbereichs entsteht ein facettenreicher Raum für gesellige Stunden und entspannte Momente.**

**Die Penthouse Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer. Drei davon sind als Schlafzimmer nutzbar und bieten unterschiedliche Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Zwei moderne Badezimmer ermöglichen Flexibilität und Komfort. Das großzügige Tageslichtbad ist raumhoch gefliest und mit einer hochwertigen Sanitärausstattung versehen, darunter eine Badewanne, eine separate Dusche, Doppelwaschbecken, Bidet und WC. Zusätzlich sorgt ein separates Gäste-Bad für mehr Komfort und bietet praktische Lösungen im Alltag.**

**Ein besonderer Höhepunkt sind die drei sonnigen Terrassen mit optimaler Ausrichtung. Diese bieten zu jeder Tageszeit ein angenehmes Ambiente im Freien und erlauben einen beeindruckenden, unverbaubaren Fernblick, der neue Perspektiven eröffnet – ideal, um über den Dächern die Weite zu genießen. Schiebetüren zu den Terrassen schaffen eine gelungene Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich, sodass sich das Wohngefühl durch die großzügigen Außenflächen erweitert. Eine Markise spendet an hellen Tagen wohltuenden Schatten und erhöht die Aufenthaltsqualität.**

**2-fach isolierte, weiße Kunststofffenster tragen zur Energieeffizienz bei und sorgen für gute Lichtverhältnisse. Für unkomplizierte Mobilität ist das Gebäude mit einem neuen, komfortablen Aufzug ausgestattet, der den Zugang zur Wohnung erleichtert.**

**Die Wohnung präsentiert sich in renovierungsbedürftigem Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten. Die Zentralheizung sorgt dabei zuverlässig für behagliche Temperaturen. Insgesamt bietet diese Penthouse Wohnung mit ihrer großzügigen Wohnfläche und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten beste Voraussetzungen für individuelles Wohnen und Leben.**

**Nutzen Sie die Chance, dieses Objekt mit Weitblick und Potenzial kennenzulernen. Gerne**

stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.  
Eine Garage kann optional separat erworben werden.

**BIETERVERFAHREN: Mindestgebot: EUR 299.000,- €**

Diese Pentouse Wohnung wird durch die Firma VON POLL IMMOBILIEN-Geschäftsstelle Karlsruhe/Durlach im Bieterverfahren zum Kauf angeboten. Bei diesem Verfahren haben Sie nach einem Besichtigungstermin die Möglichkeit, ein schriftliches Gebot für diese Immobilie nach Ihren eigenen Werteinschätzungen abzugeben. Zu beachten ist, dass der Einstiegspreis in Höhe von EUR 299.000,- nicht automatisch der Kaufpreis ist. Alle abgegebenen Gebote werden an den Eigentümer weitergeleitet, dieser kann dann den Kaufpreis festlegen. Sollte Ihr Gebot nicht den Erwartungen des Anbieters entsprechen, besteht für ihn keine Verpflichtung, Ihr Angebot anzunehmen, auch wenn es sich um das Höchstgebot handelt. Das angenommene Höchstgebot kann jedoch unter, aber auch über dem aktuellen Marktwert der Immobilie liegen.

**BESICHTIGUNG: 18.04.2026 nach Terminvergabe**

Alle gelisteten Interessenten haben die Gelegenheit, diese Immobilie ausführlich zu besichtigen.

**SCHRIFTLICHES ANGEBOT:**

Bitte reichen Sie Ihr schriftliches Angebot bis zum 16.05.2026 per mail an:

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

Anschrift:

Firma von Poll Immobilien

Rittnertstraße 5

76227 Karlsruhe

**Hinweis: nach Fristablauf sind keine Gebote mehr möglich!**

**NOTARVERTRAG:**

Ein rechtswirksamer Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie kommt bei einem Bieterverfahren, anders als bei einer Auktion, ausschließlich durch notarielle Beurkundung zustande.

**CODE DU BIEN: 26015004 - 76337 Waldbronn**

## **Détails des commodités**

- **Großzügige 4-Zimmer-Penthouse Wohnung**
- **durchdachter, funktionaler Grundriss**
- **Eindrucksvoller, unverbaubarer Fernblick**
- **Sonnige Terrassen mit optimaler Ausrichtung und viel Tageslicht**
- **Lichtdurchfluteter, offener Wohn-, Ess- und Kochbereich**
- **Hohe Räume**
- **Helles Tageslichtbad, raumhoch gefliest**
- **Badewanne, Dusche, Doppelwaschecken, Bidet, WC**
- **Hochwertige Sanitärausstattung**
- **Gäste-Bad für mehr Komfort im Alltag**
- **2-fach isolierte, weiße Kunststofffenster**
- **Schiebetüren zu den Terrassen**
- **3 Terrassen**
- **Markise**
- **Neuer, komfortabler Aufzug im Gebäude**
- **Abstellraum**
- **Kellerraum**

**CODE DU BIEN: 26015004 - 76337 Waldbronn**

## **Tout sur l'emplacement**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im Ortsteil Reichenbach der Gemeinde Waldbronn. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und verkehrsberuhigten Anliegerbereichen ohne Durchgangsverkehr – ideal für Familien und Ruhesuchende.

Waldbronn liegt idyllisch im Albtal am Rande des nördlichen Schwarzwalds und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Stadt Karlsruhe, die in etwa 10–15 Fahrminuten erreichbar ist. Eine gute ÖPNV-Anbindung ist über Busverbindungen sowie die Stadtbahnlinie S11 gewährleistet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich im nahen Ortszentrum und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls vor Ort vorhanden.

Der hohe Freizeit- und Erholungswert zeichnet die Lage besonders aus: Zahlreiche Spazier-, Wander- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür. Der Kurpark sowie die beliebte Albtherme Waldbronn unterstreichen die besondere Wohn- und Lebensqualität.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter infrastruktureller Anbindung – eine attraktive Wohnadresse für Familien, Berufspendler und alle, die naturnahes Wohnen schätzen.

**CODE DU BIEN: 26015004 - 76337 Waldbronn**

## **Plus d'informations**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26015004 - 76337 Waldbronn**

## 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)**