

Waldbonn / Reichenbach

Tágas családi ház nagymamalakással, wellness részleggel és rengeteg bovítési lehetőséggel

VP azonosító: 25015031



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 645.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 322,73 m² • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 750 m²

VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

Áttekintés

VP azonosító	25015031	Vételár	645.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 322,73 m ²	Ház	Családi ház
Szobák	11	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	8	Modernizálás / felújítás	2020
Fürdoszobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1974	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Erkély

VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	137.05 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.08.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

Az ingatlan



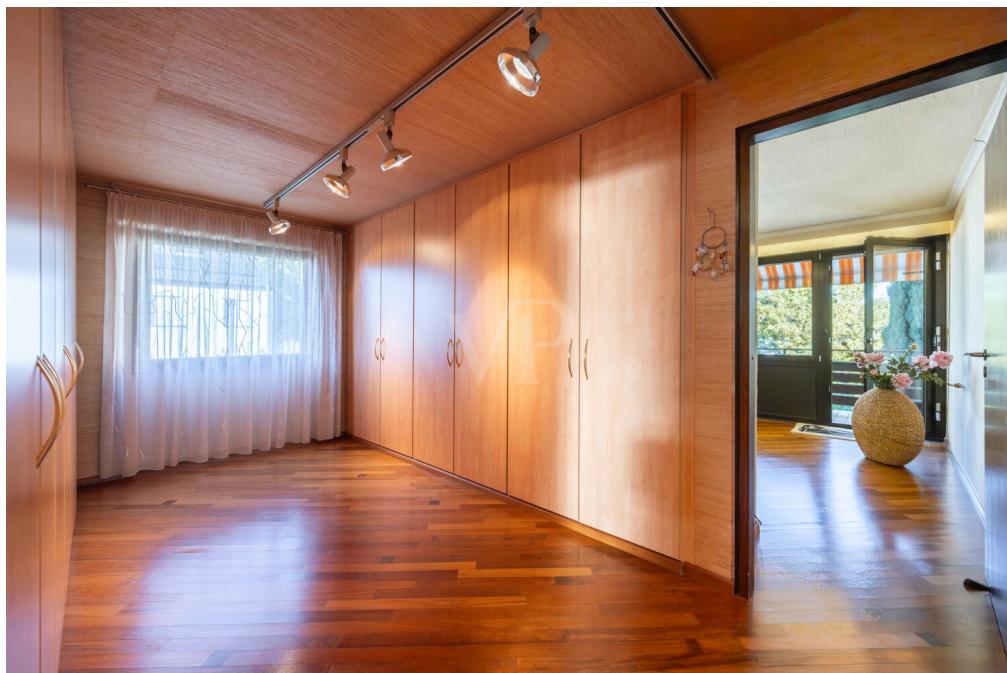
VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

Az ingatlan



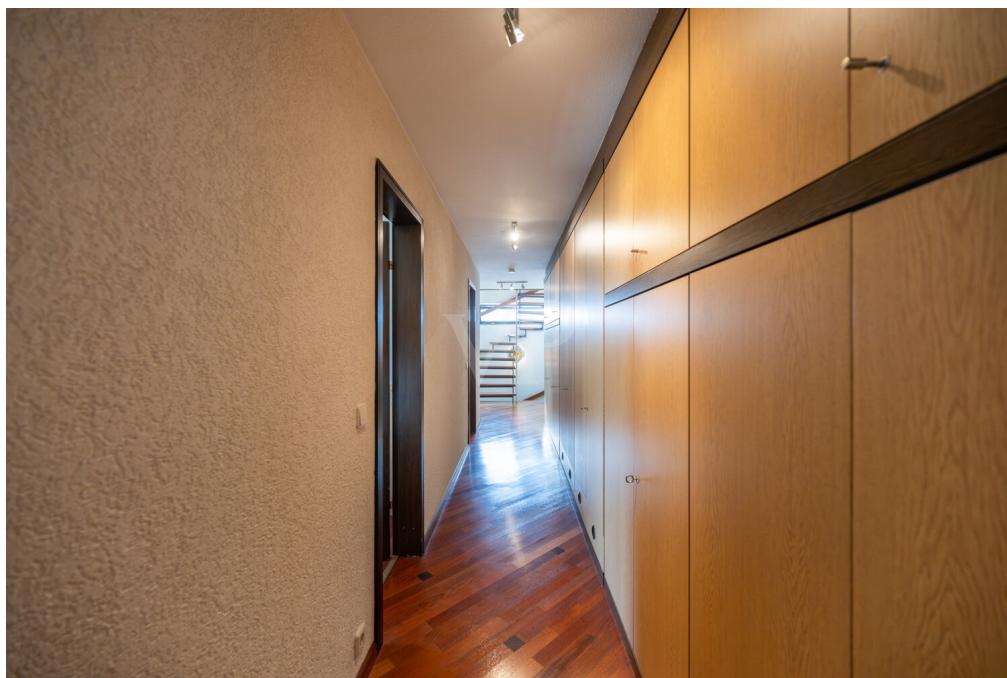
VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

Az ingatlan



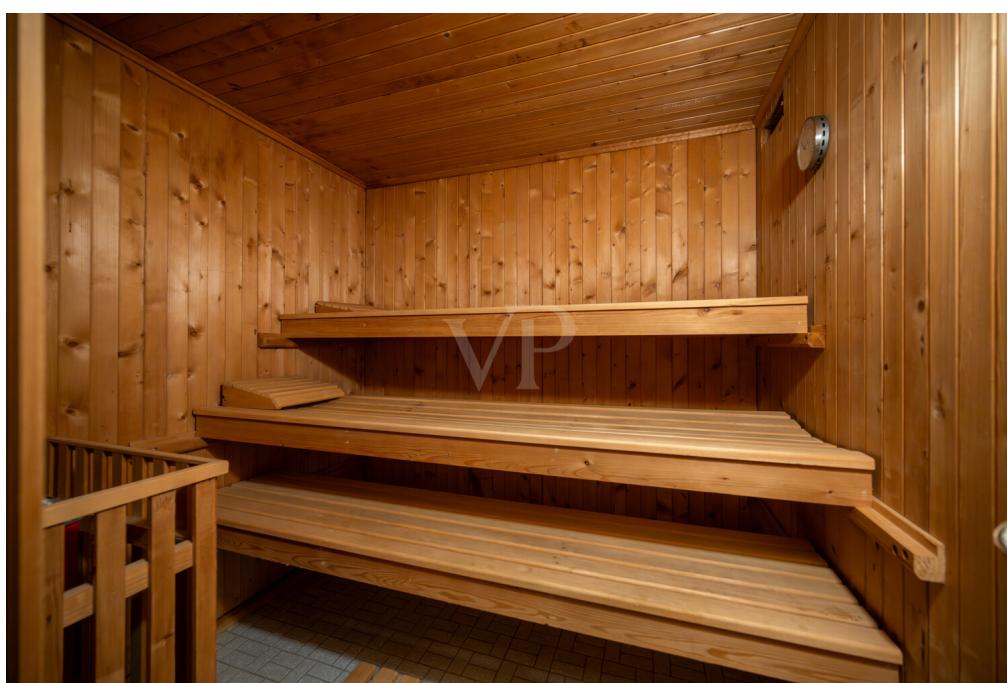
VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

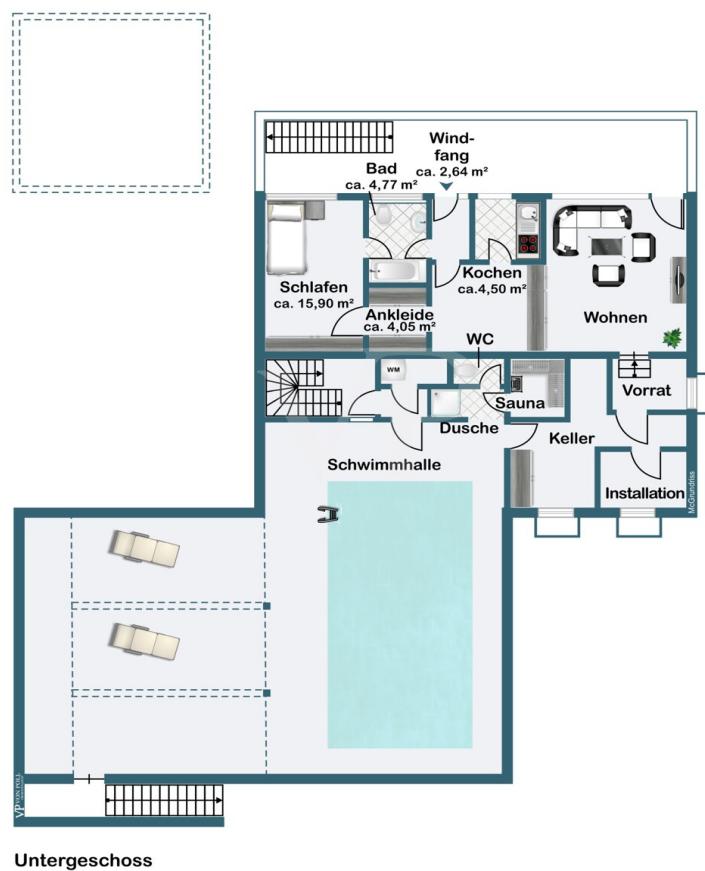
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

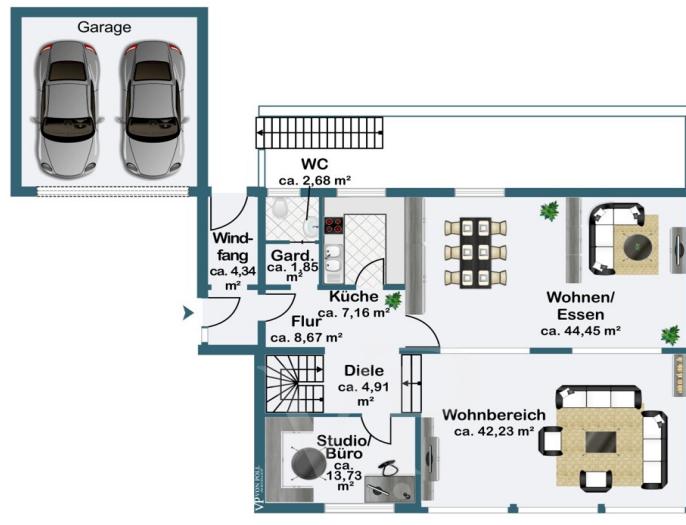
T.: 0721 6268 42 0

www.von-poll.com

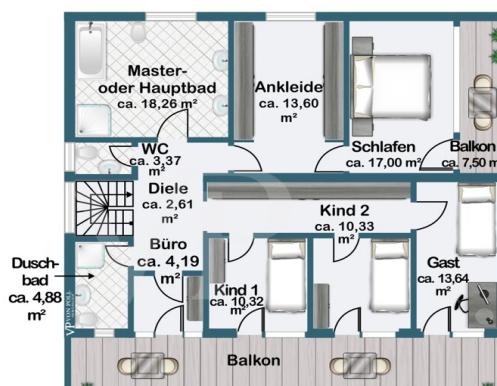
VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

Alaprajzok





Erdgeschoss



Obergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

Az elso benyomás

Ez a kivéletes, különálló lakással rendelkezo családi ház építészeti kifinomultságával, világos szobáival és minden szinten tágas elrendezésvel lenyugözo. A földszinten egy több mint 86 m²-es, tágas nappali és étkezo található, két, egymásra osztott szinten – tökéletes a stílusos, különleges hangulatú élethez. A tágas tolóajtók a napsütötte, déli fekvésű teraszra és a gondozott kertre nyitják a szobát. A konyhát jelenleg egy felső szekrény választja el, de könnyen integrálható egy modern étkezés konyhává. A földszinten található még egy vendég WC, egy ruhatár, egy kis iroda, ahonnan ki lehet jutni a teraszra, és közvetlen hozzáférés a különálló lakáshoz. Az emeleten található a felső kosztállyal, gardróbbal, természetes fénytelivel megvilágított fürdoszobával és egy privát erkélyre való kijárral. További három, nagyon tágas vendégszoba osztozik egy összefüggő erkélyen, amely a ház teljes szélességében húzódik. További kényelmet nyújt egy másik fürdoszoba és egy praktikus beépített szekrény a folyosón. Egy háztartási helyiségek is tartozik hozzá. A tetőter egy nagy, nyitott teret kínál, amely sokoldalúan használható – akár további lakótérként, stúdióként vagy tárolóként. Az alagsorban tágas wellness részleg található úszómedencével, szunával és egy fedett kültéri résszel, amely tökéletes a kikapcsolódásra. A különálló, körülbelül 65 m²-es lakás nappalit, hálószobát, konyhát és fürdoszobát tartalmaz. Az összekötő ajtó rugalmat használatot tesz lehetővé – ideális vendégek, au pairek, otthoni iroda vagy bérelhető lakás számára. Tökéletes otthon azoknak a családoknak, akik értékelik a kényelmet, a tágasságot és a rugalmasságot.

VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

Részletes felszereltség

- 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 m² und direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse
- Separate Einliegerwohnung mit ca. 65 m² 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

VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 137.05 kwh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25015031 - 76337 Waldbronn / Reichenbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Klaus Hemetsberger

Rittnertstraße 5, 76227 Karlsruhe
Tel.: +49 721 - 62 68 42 0
E-Mail: karlsruhe@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com